

Gemeinde **Neuried**  
Lkr. München

Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet an der Michlbauerstraße  
1. Änderung

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,  
80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0  
Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-68 Bearb.: OP/Fr

Plandatum 27.05.2014 (Vorentwurf/ Entwurf)

Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10, 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

## Satzung.

Dieser Änderungsbebauungsplan ersetzt im Geltungsbereich mit seinen Festsetzungen den rechtskräftigen „Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet an der Michlbauerstraße“ vom 31.05.1983, bekanntgemacht am 28.07.1983.

**Hinweis:** Inhaltliche Änderungen gegenüber der bisher gültigen Fassung sind gekennzeichnet: Unveränderte Festsetzungen sind in grauer Schrift, Ergänzungen/ Änderungen in schwarzer Schrift gesetzt, auf entfallene Stellen wird durch ~~Streichung~~ hingewiesen. Differenzierungen in der Textfarbe und gestrichene Textteile sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe.

# Übersicht mit Umgriff rechtskräftiger BP und neuem Geltungsbereich

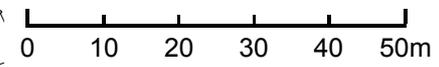
M 1 : 5000



Gemeinde Neuried  
 Bebauungsplan Nr.8 für das Gebiet an der Michlbauerstraße  
 1. (Teil-)Änderung  
 Vorentwurf/ Entwurf 27.05.2014



NOR DEN  
 M = 1:1000



Planungsverband  
 Äußerer  
 Wirtschaftsraum  
 München  
 - Geschäftsstelle -  
 Az. 610-41/2-68

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Bebauungsplan ersetzt im Bereich des Flurstücks Fl.Nr. 69/11 Gemarkung Neuried den rechtskräftigen „Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet an der Michlbauerstraße“ vom 31.05.1983, bekanntgemacht am 28.07.1983.

2 Art der baulichen Nutzung

- a) Das Bauland ist ~~nach § 9 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 3 Baunutzungsverordnung~~ als Reines Wohngebiet festgesetzt.
- b) ~~Ausnahmen im Sinne des § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung [2013] sind allgemein zulässig.~~
- c) Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- d) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauN-VO sind ~~außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen~~ bis höchstens 10 qm zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

- a) Als höchstzulässige Geschosshöhe sind zwei Vollgeschosse festgesetzt.
- b) **GR 210** Höchstzulässige bauliche Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in qm, z. B. 210 qm
- ~~**GRZ 0,30** Höchstzulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,30~~
- c) ~~**GFZ 0,40** Höchstzulässige Geschossflächenzahl, z.B. 0,40~~
- d) **370** ~~Höchstzulässige Bruttogeschossfläche innerhalb eines Bauraumes, z.B. 370 qm BGF.~~  
[im Geltungsbereich der Änderung nicht anwendbar]
- e)  ~~Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen~~  
[im Geltungsbereich der Änderung nicht anwendbar]
- f) Die höchstzulässige Grundfläche darf für Terrassen und Balkone um max. 20 v.H. überschritten werden.
- g) Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche ist zulässig durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert der GRZ = 0,4.
- h) Die höchstzulässige Wandhöhe ergibt sich aus Festsetzung A 5a).

- 4 Grundstückgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- a) Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als hierdurch die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von **500 qm** und für die Grundstücke von Doppelhaushälften von je 400 qm nicht unterschritten wird.
- b) Als Bauweise ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.
- c)  Baugrenze
- d) Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO sind einzuhalten.

5 Bauliche Gestaltung

- a) **Höhenlage der Gebäude**  
 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen vom unveränderten Gelände oder der Oberkante des nächstgelegenen Gehweges, darf 0,30 m nicht überschreiten.  
 Die Traufhöhe, gemessen vom **Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut** zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 6,20 m nicht überschreiten.  
 Kniestöcke sind oberhalb des 1.Obergeschosses nur in einer konstruktiven Höhe von bis zu 0,3 m über Oberkante Geschossrohdecke zulässig.  
 Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen am Gebäude sind unzulässig.

- b) **Dächer**  
 Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-40° zulässig. Bei Traufhöhen von mehr als 5 m ist die Dachneigung auf höchstens 35° begrenzt. Die Dächer der beiden Hälften eines Doppelhauses müssen mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden. Bestehende, **rechtmäßig errichtete** Gebäude mit anderen Dachneigungen dürfen ~~als Ausnahme~~ profilgleich erweitert werden.  
 Garagen und Nebengebäude sind in Angleichung an die Hauptgebäude mit geneigtem Dach auszuführen bzw. in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

 Stellung baulicher Anlagen (vorgeschriebene Hauptfirstrichtung)

Die Hauptfirstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude vorzusehen.

Es sind entweder nur liegende Dachfenster oder Gauben bzw. Zwerchgiebel zulässig.

Liegende Dachfenster sind nur mit einer lichten Glasfläche von höchstens 0,80 qm je Fenster zulässig.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung von mehr als 35° zur Belichtung von Aufenthaltsräumen zugelassen. Die Breite von Dachgauben darf 1,5 m, von Zwerchgiebeln 3,0 m nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

- c) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht und gegen Einblick geschützt sein.
- d) **Einfriedungen**  
 Die Baugrundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinie ~~und zur öffentlichen Grünfläche hin~~ durchgehend in einer maximalen Höhe von 1,20 m einzufrieden. ~~In den Sichtdreiecken ist die Höhe auf 1,00 m begrenzt.~~ An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zur gleichen Höhe zulässig.

Als Einfriedungen sind nur senkrechte Holzlatten- oder sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere zulässig. Mauern sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie von geringer Länge können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) errichtet werden und eine Gesamtlänge von 5 m nicht überschreiten zugelassen werden.

## 6 Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehweg)  
[im Geltungsbereich der Änderung nicht anwendbar]
- b)  Straßenbegrenzungslinie
- c)  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern  
[im Geltungsbereich der Änderung nicht anwendbar]
- d)  mit Geh-, und Leitungsrecht auf privaten Grundstücken zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche  
[im Geltungsbereich der Änderung nicht anwendbar]

## 7 Stellplätze und Garagen

- a)  Fläche für Stellplätze und Garagen
- b) Stellplätze und Garagen dürfen nur innerhalb der für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- c) Soweit Garagen an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offen überdachte Durchgänge gelten hierbei als Teil der Garage.
- d) Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe zusammengebaut werden. Vorderfronten und Dachdeckung müssen einheitlich gestaltet werden.
- e) Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei mehr als 7 m Abstand dürfen die Zufahrtsbreiten an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 4 m betragen.

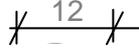
Stellplätze für Fahrräder sind nachzuweisen in Form von mindestens 2,5 qm Fahrradabstellraum je Wohneinheit, ebenerdig und eingangsnah gelegen.

## 8 Grünordnung

- a)  öffentliche Grünfläche [im Geltungsbereich der Änderung nicht vorhanden]
-  Parkanlage (...) [im Geltungsbereich der Änderung nicht vorhanden]
- b)  Schutzpflanzung [im Geltungsbereich der Änderung nicht vorhanden]

- c) Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige Bäume beständiger standortheimischer Art (s. Artenliste B7) kommen. Erhaltende Bestandsbäume sind darauf anzurechnen.
- d) Beidseitig neben Grundstückszufahrten oder –zugängen sind hinter Einfriedungen dicht geschlossene Sichtschutzpflanzungen vorzusehen.
- e) Die Erhaltene oder nach den Festsetzungen 8 b) und c) gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden. Bei einer zugunsten von zulässigen baulichen Anlagen zwingenden Entfernung oder bei Beschädigung erhaltenswerter Bäume mit der Folge des Absterbens muss ein standortheimischer Ersatzbaum (s. Artenliste B7) als Solitär mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm gepflanzt werden (Lage geringfügig veränderbar).
- f) ~~Für Einzelbauvorhaben ist ein Begrünungsplan mit Baumbestand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erstellen. [B7]~~
- g) Befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, Terrassen) und oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen.

11 Vermaßung

- a)  Maßzahl in Metern, z. B. 12 m
- b)  Kurvenradius in Metern, z.B. 6 m

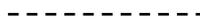
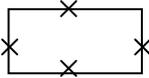
10 Schallschutz [im Geltungsbereich der Änderung nicht anwendbar]

- a) ~~\_\_\_\_\_ An diesen Fassaden bzw. Dachflächen angeordnete Fenster von Aufenthaltsräumen gemäß Art. 45 BayBO müssen (einschließlich Lüftungseinrichtungen und Rolllädenkästen) der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 (bewertetes Schalldämm-Maß mindestens 35 dB) entsprechen.~~
- b) ~~\_\_\_\_\_ An diesen Fassaden bzw. Dachflächen sind zur Belüftung notwendige Fenster von Schlaf und Kinderzimmern unzulässig. Nur als Ausnahme und mit ausdrücklicher Zustimmung der Genehmigungsbehörde dürfen diese Fenster angeordnet werden, wenn eine ausreichende Belüftung der Räume ohne Öffnen der Fenster – z.B. durch indirekte oder mechanische Belüftung – gewährleistet ist.~~

11 Technische Versorgung

~~Umspannstation [im Geltungsbereich der Änderung nicht anwendbar]~~

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 69/19 Flurstücksnummer, z. B. 69/19
-  bestehende Hauptgebäude
-  bestehende Nebengebäude
-  abzubrechende Gebäude mit einfachem Bestandsschutz

~~Die mit (b) bezeichnete Verkehrsfläche — als beschränkt öffentlicher Weg im Sinne des Art.53 Buchstabe b Bayerisches Straßen- und Wegegesetz gewidmet — wird gemäß RAST-E als selbständig geführter Geh- und Radweg festgesetzt.  
[im Geltungsbereich der Änderung nicht anwendbar]~~

~~Im Einwirkungsbereich der Münchner Straße (M4) bzw. des Haderner Wegs werden die für Reines Wohngebiet zulässigen Planungsrichtpegel erheblich überschritten, insbesondere im Nachtbereich.  
[im Geltungsbereich der Änderung nicht anwendbar]~~

- 2 ruhender Verkehr  
Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind als offene Stellplätze und/oder offene oder geschlossene Garagen auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Sie sind zu errichten gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung bzw. den Anforderungen des Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung.
- 3 Boden
- a) Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evt. zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung) unterliegen.
- b) Altlasten durch Bodenverfällungen im Baugebiet sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten auftreten, die auf eine Altablagerung hindeuten, so sind die Arbeiten sofort einzustellen. Das Landratsamt München und das Wasserwirtschaftsamt München sind unverzüglich zu informieren.
- 4 Wasserwirtschaft  
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung

nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/Rigolenversickerung) vorrangig vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten.

Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten.

Soweit die Voraussetzungen der NWFreiV vorliegen, kann das Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden.

Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser, z.B. zum Gartengießen (Regentonnen) werden ausdrücklich empfohlen.

#### 5 Regenerative Energien

Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus der Umwelt (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich empfohlen.

#### 6 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreiten, Krümmungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen. Gebäude müssen ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sein.

#### 7 Grünordnung

Vorhandener Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried wird hingewiesen.

Zu erhaltender Baumbestand darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich nicht beeinträchtigt werden und ist vor Beginn der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Gemeinde gem. DIN 18920 zu schützen. Während der gesamten Bauzeit ist nach RAS-LG in der gültigen Fassung zu verfahren.

#### Pflanzliste:

Quercus robur	–	Stieleiche
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Tilia cordata	–	Winterlinde
Fraxinus excelsior	–	Esche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Acer campestre	–	Feldahorn
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Betula verrucosa	–	Weißbirke

Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizugeben, dem eindeutig zu entnehmen ist, ob und wie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen wird. Er hat insbesondere Auskunft über folgende Punkte zu geben:

- beabsichtigte Erschließung und Stellplatz-Anordnung,
- Höhenlage der Gebäude bezogen auf die natürliche Geländehöhen,
- Einhaltung der Höhenanschlüsse zu den angrenzenden öffentlichen und privaten Grundstücken,
- vorgesehene Unterbringung der Mülltonnen,
- Standorte und Arten der vorgesehenen Bäume.

#### 8 Behindertengerechter Zugang/ Barrierefreiheit

Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnungen wird auf Art. 4 des Bay. Behinderten-Gleichstellungsgesetzes in Verbindung mit Art. 48 BayBO hingewiesen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung,  
© LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.  
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Maßstab der Plandarstellung: 1:1.000

Planfertiger: München, den .....

.....  
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Neuried, den .....

.....  
(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans im Verfahren gem. § 13 BauGB wurde vom Gemeinderat am 04.02.2014 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 27.05.2014 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 27.05.2014 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Mit Schreiben vom ..... wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 27.05.2014 bis zum ..... Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neuried, den .....

(Siegel)

.....  
(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplans erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neuried, den .....

(Siegel)

.....  
(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)