

Gemeinde

**Neuried**

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 8 für das Gebiet an der Michlbauerstraße  
2. Teiländerung

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.: 610-41/2-78

Bearb.: OP/Fr

Der Bebauungsplan wurde  
am 20.03.18 als  
Satzung beschlossen und  
mit Bekanntmachung  
am 22.03.18  
rechtskräftig.

Plandatum

17.01.2017 (Vorentwurf/ Entwurf)  
30.05.2017 (Entwurf), bereinigte Fassung  
04.07.2017 (Entwurf), bereinigte Fassung  
19.09.2017 (Fassung für den Satzungsbeschluss)

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:**

Unveränderte Festsetzungen gegenüber der bisher gültigen Fassung sind in grauer Schrift, Ergänzungen/ Änderungen in schwarzer Schrift gesetzt.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs Teile des 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) **WR** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- b) [entfallen]
- 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 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis höchstens 10 qm zulässig. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Größenbegrenzung zulässig. Festsetzung A 3g bleibt unberührt.

3 Maß der baulichen Nutzung

- a) **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier: zwei Vollgeschosse
- b) **GRZ 0,30** Höchstzulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,30
- c) [entfallen]
- d) [im Geltungsbereich der Änderung nicht anwendbar]
- e) [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 gem. Festsetzung A 3b) ist zulässig durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert der GRZ = 0,5.
- h) Die höchstzulässige Wandhöhe ergibt sich aus Festsetzung A 5a).

4 Grundstücksgröße, 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) Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

c)  Baugrenze  
(Zulassung von Außenwänden, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO liegen dürfen, s. Hinweis unter B 1)

## 5 Bauliche Gestaltung

### a) Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßroßbodens, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Gehweges, darf 0,30 m nicht überschreiten.

Die Wandhöhe (WH), gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Gehweges zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut darf 6,80 m nicht überschreiten.

Kniestöcke sind oberhalb des 1.Obergeschosses nur in einer konstruktiven Höhe von bis zu 0,3 m über Oberkante Geschossrohdecke zulässig. Für nach Festsetzung A 5b zulässige Zwerchhäuser (Voraussetzung: WH max. 5,0 m, DN > 35°) dürfen die zulässigen Wandhöhen bis zu einem Maß von 8,5 m überschritten werden.

Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen am Gebäude sind unzulässig.

Die Firsthöhe/ Gesamthöhe (FH) darf 10,30 m nicht überschreiten, bezogen auf die Oberkante des nächstgelegenen Gehweges.

### b) Dächer

Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-40° zulässig. Bei Wandhöhen 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 profilgleich erweitert werden.

An die Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebengebäude sind in Angleichung an die Hauptgebäude mit geneigtem Dach auszuführen bzw. in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen. Für Garagen ohne Verbindung mit dem Hauptbaukörper, die in einen Abstand von mindestens 15 m von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, sind neben Sattel- auch Pult- oder Flachdächer zulässig.



Stellung baulicher Anlagen (vorgeschriebene Hauptfirstrichtung)

Die Hauptfirstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude vorzusehen.

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

Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung von mehr als 35° zur Belichtung von Aufenthaltsräumen zugelassen. Je Gebäude ist max. ein Zwerchhaus/ Quergiebel zulässig. Die Breite von Dachgauben darf 1,5 m, von Zwerchgiebeln 3,0 m nicht überschreiten, deren Breite in der Summe ist auf max. 1/3 der Gebäudelänge beschränkt.

Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig; ausgenommen davon sind flach auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Kamine. Solaranlagen sind zu geschlossenen Flächen, ggf. unter Einbeziehung von Dachfenstern, zusammenzufassen.

c) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht und gegen Einblick geschützt sein.

- d) **Einfriedungen**  
Die Baugrundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinie durchgehend in einer maximalen Höhe von 1,20 m einzufrieden. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zur gleichen Höhe zulässig.

Als Einfriedungen sind nur senkrechte Holzlatten- oder Maschendrahtzäune ohne durchgehenden Sockel mit Hinterpflanzung und zwischen den Pfosten mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere zulässig. Mauern sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Einfahrtsgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) errichtet werden und eine Gesamtlänge von 5 m nicht überschreiten.

## 6 Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  [im Geltungsbereich der Änderung nicht anwendbar]
- b)  Straßenbegrenzungslinie
- c)  [im Geltungsbereich der Änderung nicht anwendbar]
- d)  [im Geltungsbereich der Änderung nicht anwendbar]

## 7 Stellplätze und Garagen

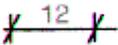
- a)  [entfallen]
- b)  [entfallen]
- c)  [entfallen]
- d) Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe zusammengebaut werden. Vorderfronten und Dachdeckung müssen einheitlich gestaltet werden.
- e)  [entfallen]
- f) **Stellplätze für Fahrräder sind nachzuweisen in Form von mindestens 2,5 qm Fahrradabstellraum je Wohneinheit, ebenerdig und eingangsnah gelegen.**

## 8 Grünordnung

- a)  [im Geltungsbereich der Änderung nicht vorhanden]
- b)  [im Geltungsbereich der Änderung nicht vorhanden]
- c) Die **nicht überbaubaren** Flächen der bebauten Grundstücke 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 standortgerechte, heimische Laubbäume (s. Artenliste **B7**) kommen; Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm. Erhaltene Bestandsbäume sind darauf anzurechnen.

- d) Beidseitig neben Grundstückszufahrten oder -zugängen sind hinter Einfriedungen dicht geschlossene Sichtschutzpflanzungen vorzusehen.
- e) **Erhaltene** oder nach den Festsetzungen 8 c) gepflanzten Bäume und Sträucher sind **dauerhaft** zu pflegen und zu erhalten.  
Ausgefallene Bäume müssen nachgepflanzt werden. Bei einer zugunsten von zulässigen baulichen Anlagen zwingenden Entfernung oder bei Beschädigung erhaltenswerter Bäume mit der Folge des Absterbens muss ein standortgerechter, heimischer Ersatzbaum (s. Artenliste B7) gepflanzt werden; Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm (Lage veränderbar).
- f) [→ B7]
- g) Befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, Terrassen) und oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig herzustellen.

## 9 Vermaßung

- a)  Maßzahl in Metern, z. B. 12 m
- b) [im Geltungsbereich der Änderung nicht anwendbar]

## 10 Schallschutz [im Geltungsbereich der Änderung nicht anwendbar]

## 11 Technische Versorgung

[im Geltungsbereich der Änderung nicht anwendbar]

## B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
-  entfallende Grundstücksgrenze
- 69/19 Flurstücksnummer, z. B. 69/19
-  bestehende Hauptgebäude
-  bestehende Nebengebäude

### Abstandsflächen:

Durch die Baugrenzen werden Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO liegen dürfen, sodass Art. 6 Abs. 5 Satz 1 keine Anwendung findet. Die Baugrenzen bestimmen in Verbindung mit Festsetzung A 5a) insoweit die Abstandsflächen. Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird insofern nicht angeordnet.

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 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 evtl. 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 Bodenverfüllungen 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.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen.

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.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

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

5 Regenerative Energien

Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus der Umwelt (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt. Dabei ist auf einen ausreichenden Schallschutz gegenüber der Nachbarschaft zu achten (insbesondere bei der Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Freien).

- 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. Durch die Baumaßnahmen dürfen die Rettungswege der vorhandenen Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

- 7 **Grünordnung**  
Vorhandener Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried vorbehaltlich Festsetzung A 8e.

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-LP 4 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

**Artenschutz:** Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)

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.

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans im Verfahren gem. § 13a BauGB wurde vom Gemeinderat am 25.10.2016 gefasst und am 14.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 17.01.2017 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 17.01.2017 hat in der Zeit vom 13.03.2017 bis 12.04.2017 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 03.03.2017 wurden die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 17.01.2017 bis zum 12.04.2017 Stellung zu nehmen (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Der geänderte/ ergänzte Entwurf des vom Bau- und Umweltausschuss mit Beschlüssen vom 09.05. und 30.05.2017 gebilligten Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2017, wurde in der Zeit vom 09.06.2017 bis 22.06.2017 erneut öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der geänderte/ ergänzte Entwurf des vom Bau- und Umweltausschuss am 04.07.2017 gebilligten Bebauungsplans in der Fassung vom 04.07.2017, wurde in der Zeit vom 14.07.2017 bis 28.07.2017 erneut öffentlich ausgelegt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2017 wurde vom Gemeinderat am 20.03.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Neuried, den 21. MRZ 2018  
.....  
(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

2. Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.



Neuried, den 21. MRZ 2018  
.....  
(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des ~~Satzungsbeschlusses~~ zur Änderung des Bebauungsplans erfolgte am 22. MRZ 2018 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 19.09.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Neuried, den 23. MRZ 2018  
.....  
(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

**Kartengrundlage:**

Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung,  
© LDBV Bayern

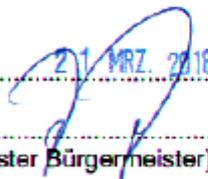
**Maßentnahme:**

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

**Maßstab der Plandarstellung:**

1:1.000

**Gemeinde:**

Neuried, den  21. MRZ. 2018

(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)