

Planbezeichnung: GEMEINDE NEURIED  
 Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet  
 AN DER MICHLBAUERSTRASSE  
 umfassend die Grundstücke  
 Fl.Nr. 69, /5, /7, /9, /27, /30-35, /37, /38, /40-43,  
 /46, /47, Fl.Nr. 88/26, 89, 89/7, /8 sowie Teilflächen  
 der Fl.Nrn. 83 und 88/25.

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUßERER WIRTSCHAFTSRUM MÜNCHEN  
 Körperschaft des öffentlichen Rechts  
 Geschäftsstelle - Umlandstraße 5, 8000 München 2

610-41/2-9

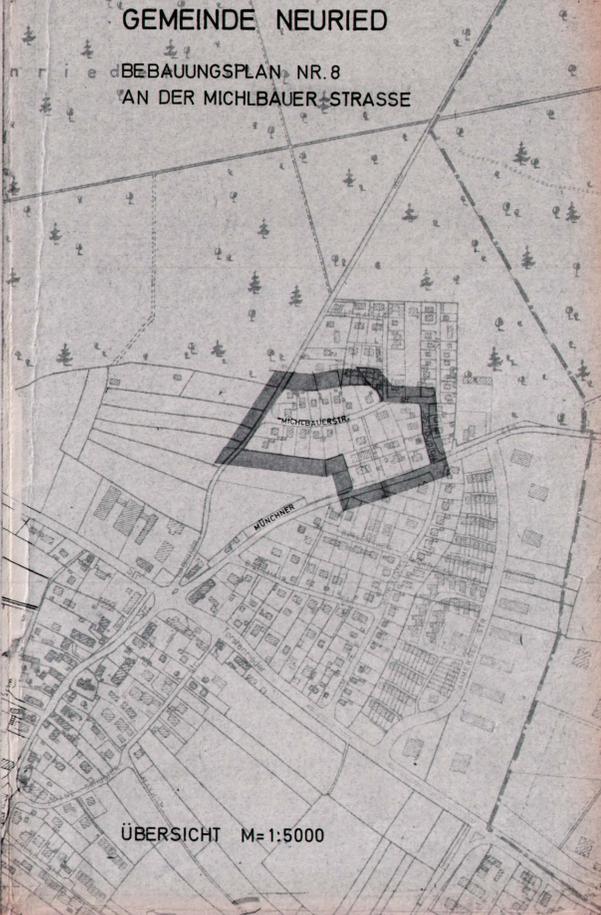
gefertigt am 30. 9. 1975  
 geändert am: 23.10. 1975  
 25.11. 1975  
 21. 6. 1977  
 28. 7. 1981  
 15. 9. 1981  
 2. 3. 1982  
 13. 7. 1982  
 3. 2. 1983  
 31. 5. 1983

Entw.: Min  
 Bearb.: Her

Die Gemeinde NEURIED  
 erläßt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3 und 9 des  
 Bundesbaugesetzes - BBauG -, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung  
 - BayBO - und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern  
 - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung

Aufstellung - Änderung - Ergänzung - Aufhebung  
 des Bebauungsplans genehmigt mit Verfügung  
 vom 7.7.83 Nr. W 7076 Bl. 151/6  
 Landratsamt München  
 Jäckle



- A) FESTSETZUNGEN
- Geltungsbereich
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
    - Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs Teile des Baulinienplans Nr. B 1 37/50, genehmigt vom Landratsamt München am 27.11.1951.
  - Art der baulichen Nutzung
    - Das Bauland ist nach § 9 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 3 Baunutzungsverordnung als **Reines Wohngebiet** festgesetzt.
    - Ausnahmen im Sinne des § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind allgemein zulässig.
    - Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) sind nicht mehr als zwei Wohnnummern zulässig.
    - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis höchstens 10 qm zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung
    - Als höchstzulässige Geschosshöhe sind zwei Vollgeschosse festgesetzt.
    - GRZ 0.30** Höchstzulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,30
    - GFZ 0.40** Höchstzulässige Geschosflächenzahl, z.B. 0,40
    - GFZ 0.40** Höchstzulässige Bruttogeschosflächen innerhalb eines Bauraums, z.B. 370 qm BGF
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
    - Die Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig, als hierdurch die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von 600 qm und für die Grundstücke von Doppelhaushälften von je 400 qm nicht unterschritten wird.
    - Als Bauweise ist nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.
    - Baumrenze
  - Bauliche Gestaltung
    - Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, gemessen vom unveränderten Gelände, darf 0,30 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 6,20 m nicht überschreiten.

- Kniestücke sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur in einer konstruktiven Höhe von bis zu 0,30 m über Oberkante Geschoßdecke zulässig.
- Lichtstrahlen und ähnliche Abstrahlungen am Gebäude sind unzulässig.
- 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 Gebäude mit anderen Dachneigungen dürfen - als Ausnahme - profilgleich erweitert werden.
  - Garagen und Nebengebäude sind in Anlehnung an die Hauptgebäude mit geneigtem Dach auszuführen bzw. in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.
- ← → vorgeschriebene Hauptfirstrichtung
- 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 1,50 m, von Zwerchgiebeln 3,00 m nicht überschreiten.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Stellplätze für bewenliche Abfallbehälter müssen überdacht und gegen Einblick geschützt sein.
  - 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 Holzlatzen- oder sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig. Mauern von geringer Länne können als Ausnahme im Zusammenhang mit der Einfriedungsgestaltung (Tür- und Torpfeiler sowie Mülltonnenboxen) zugelassen werden.
6. Öffentliche Verkehrsflächen
- Fahrbahn, Gehweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Sichtdreieck mit Annabe der Schenkellänne in Metern
- Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe, gemessen von der Straßeneberkante in Fahrtrichtung, unzulässig.
- Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

- Geh- und Leitungsrecht auf privaten Grundstücken zugunsten der Allgemeinheit
7. Garagen
- Fläche für Garage
  - Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
  - Soweit Garagen an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offene überdachte Durchgänge gelten hierbei als Teil der Garage.
  - Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe zusammengebaut werden. Vorderfronten und Dachdeckung müssen einheitlich gestaltet werden.
  - Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite 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.
8. Grünordnung
- öffentliche Grünfläche  
Parkanlage, als Rasenfläche anzulegen und in parkartiger Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen
  - Schutzpflanzung
  - Die unbebauten 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 200 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum bodenständiger Art kommt.
  - Beidseitig neben Grundstückszufahrten oder -zugängen sind hinter Einfriedungen dicht geschlossene Sichtschutzpflanzungen vorzusehen.
  - Die nach den Festsetzungen b) und c) gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
  - Für Einzelbauvorhaben ist ein Begrünungsplan mit Baumbestand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erstellen.
9. Vermaßung
- Maßzahl in Metern; z.B. 12 m
  - Kurvenradius in Metern; z.B. 6 m

10. Schallschutz
- An diesen Fassaden bzw. Dachflächen angeordnete Fenster von Aufenthaltsräumen - gemäß Art. 45 BayBO - müssen (einschließlich Lüftungseinrichtungen und Rolllädenkästen) der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 (bewertetes Schalldämm-Maß mindestens 35 dB ) entsprechen.
  - 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
- B) HINWEISE
- bestehende Grundstücksgrenze
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Flurstücksnummer; z.B. 69/19
  - bestehende Hauptgebäude
  - bestehende Nebengebäude
  - abzubrechende Gebäude
- Die mit ① bezeichnete Verkehrsfläche - als beschränkt öffentlicher Weg im Sinne des Art. 53 Buchstabe b Bayerisches Straßen- und Wegengesetz geordnet - wird gemäß RAST-E als selbständig geführter Geh- und Radweg festgesetzt.
- Im Einwirkungsbereich der Münchner Straße (M 4) bzw. des Haderner Wegs werden die für Reines Wohngebiet zulässigen Planungsrichtpegel erheblich überschritten, insbesondere im Nachtbereich.
- Neuried, den 28.7.1983  
 GEMEINDE NEURIED  
 (1. Bürgermeister)

- Verfahrensvermerke
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 18.3.1983 bis 20.4.1983 in Neuried öffentlich ausgelegt.  
 Neuried, den 20.4.1983  
 (1. Bürgermeister)
  - Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 31.5.1983 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.  
 Neuried, den 31.5.1983  
 (1. Bürgermeister)
  - Das Landratsamt München hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 7.7.1983, Nr. W 7076 Bl. 151/6, gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und zum Städtebauförderungsgesetz (Delegationsverordnung - DeVBauG/StBauFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.7.1982 (GVBl S 450) genehmigt.  
 Neuried, den 7.7.1983  
 (1. Bürgermeister)
  - Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 28.7.1983 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflecken bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung kann ab 28.7.1983 auf Dauer in Neuried, Rathaus, eingesehen werden.  
 Neuried, den 28.7.1983  
 (1. Bürgermeister)
- (Siegel)