

Gemeinde **Neuried**
Lkr. München

Bebauungsplan **Ortsmitte (Nr. 9)
7. Teileränderung**

Entwurf **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**

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

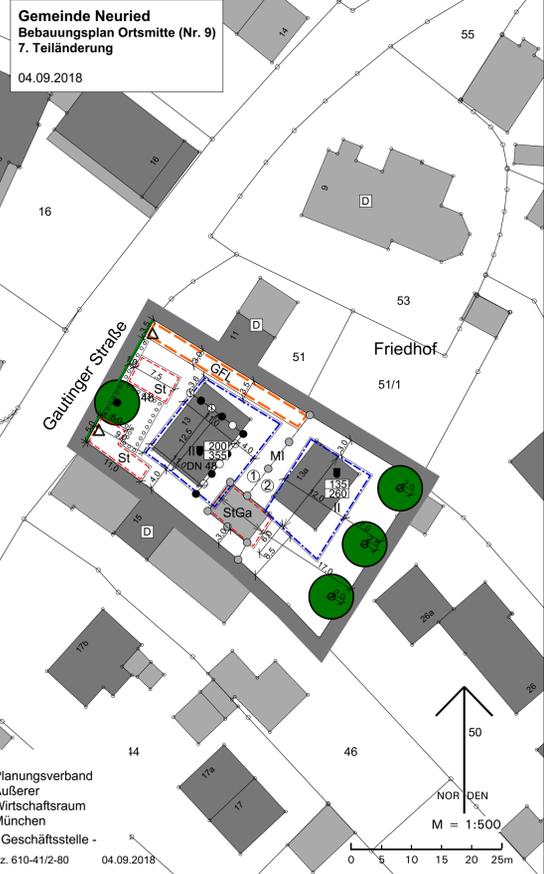
Az.: 610-41/2-80 Bearb.: Prells

Plandatum **09.05.2017 (Entwurf)
06.02.2018 (Entwurf)
03.07.2018 (Entwurf)
04.09.2018 (Fassung für den Satzungsbeschluss)**

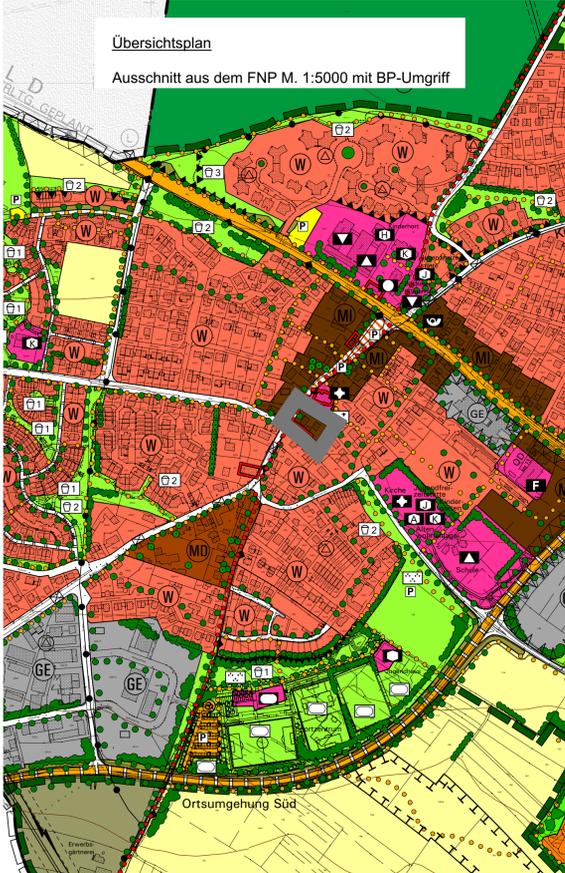
Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund §§ 2, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB– und der Baunutzungsverordnung –BauNVO 2013–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

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



Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Geschäftsstelle
Az. 610-41/2-80 04.09.2018



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 in der Fassung vom 23.05.1995, rechtskräftig seit dem 04.07.1995, seiner 1. Änderung in der Fassung vom 12.01.1999, rechtskräftig seit dem 05.07.1999 und seiner 2. Änderung in der Fassung vom 24.10.2000, rechtskräftig seit dem 26.10.2000 mit den folgenden Änderungen:

Geltungsbereich der geänderten Teilflächen.

2 Art der baulichen Nutzung

b) MI Mischgebiet

[Im Mischgebiet wird im Erdgeschoss gem. § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO eine Wohnnutzung (§ 6 Abs. 2 BauNVO) grundsätzlich ausgeschlossen. Als Ausnahme, z.B. bei ruhiger rückwärtiger Wohnlage, ist mit Zustimmung der Gemeinde eine Teilverlagerung gewerblicher Nutzung ins Obergeschoss möglich. Im Obergeschoss ist Wohnnutzung grundsätzlich zulässig.]

Ladeneinheiten des Einzelhandels sind auf höchstens 500 qm Geschoßfläche zu begrenzen.

Aus städtebaulichen Gründen wird die gewerbliche Nutzung folgendermaßen eingeschränkt:

- Zulässig sind nur nicht störende Gewerbebetriebe.
- Unzulässig sind Speditionen, Lagerbetriebe, Betriebe für den Gartenbau.
- Im Bereich der Gautinger Straße sind Tankstellen unzulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

a) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. zwei.

c) Höchstzulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche, z.B. 200 qm.

Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen [–die] gemäß Art. [48] 45 BayBO [und § 14 DVBayBO als Aufenthaltsraum ausgebaut werden können], sind auf die höchstzulässige Geschoßfläche anzurechnen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.

Flächen für Garagen oder Stellplätze sind gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht auf die höchstzulässige Geschoßfläche anzurechnen.

d) Zulässige Grundfläche[nzah] in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche, z.B. 120 qm.

Überschreitungen sind zulässig [im Sinne und Umfang des § 19 Abs. 4 BauGB] durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in Teilbereich 1 bis zu einem Wert der GRZ = 0,7, in Teilbereich 2 bis zu einem Wert der GRZ = 0,5. [Überschreitungen sind darüber hinaus zulässig, soweit sie sich aus den zeichnerisch oder textlich festgesetzten Garagen- und Stellplätzen sowie deren Zufahrten ergeben.]

[Tiefgaragen mit einer Mindestüberdeckung von 1 m sind nicht auf die Grundfläche anzurechnen.]

Abgrenzung unterschiedlicher Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, mit Bezeichnung der Teilbereiche, z.B. Teilbereich 1

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

b) Baugrenze

g) [Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zulässig, soweit sie sich durch vorhandene Bebauung gemäß Art. 7 Abs. 2 Satz 4 BayBO bzw. aus städtebaulichen Gründen gemäß Art. 7 Abs. 2 Satz 2 BayBO ergeben.] Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO wird angeordnet.

5. Bauliche Gestaltung

n) Stellung baulicher Anlagen/ Hauptfirstrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher Stellung der baulichen Anlagen

o) Eine Firsthöhe von höchstens 11 m darf grundsätzlich nicht überschritten werden. Ausnahmen hiervon sind zulässig für bestehende Gebäude sowie Gemeinbedarfs-einrichtungen (Kirche, Rathaus). Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittl-igem First und gleicher Dachneigung zulässig, ausgenommen rückwärtige Anbauten. Seitliche Anbauten sind auch mit Pultdächern zulässig, in gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude. Für Garagen und Nebengebäude sind nur Satteldächer und bei Gebäudetiefen von weniger als 5,0 m auch Pultdächer zulässig. Soweit nicht im Einzelfall zeichnerisch festgesetzt, sind Dachneigungen sind nur von 27° bis 40° zu-lässig und über dem zweiten Vollgeschöß [sind die Dachneigungen] auf 30 - 37° beschränkt; für Garagen sind auch Dachneigungen von 15 - 27° zulässig. Unabh-ängig davon können bestehende Gebäude profilig erweitert werden. Dach-überstände dürfen bei Hauptgebäuden allseitig 7 bis 10 % der Giebelbreite des je-weiligen Gebäudes nicht überschreiten.

DN 48 im Einzelfall bauraumbezogen festgesetzte Dachneigung in Grad, hier z.B. 48°

q) Dacheinschnitte sind unzulässig, ausgenommen für rückwärtige Dachflächen. Bei Hauptgebäuden sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen Zwerchgiebel und Dachgauben bei Dachneigungen über 35° zugelassen. Die Breite von Zwerchgie-beln darf 3,0 m [–die von Dachgauben–] nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind die im Bebauungsplan festgesetzten Giebelvorbauten. Die Breite von Dachgauben darf 3,2 m, in der Summe aller Gauben einen Anteil von 0,6 der Dachbreite (Firstlänge) nicht überschreiten; der Abstand zur Seite (Ortgang/ Nachbargebäude) und untereinander muss mind. 1/8 der Dachbreite (Firstlänge), mind. 1 m betragen; Art. 30 Abs. 5 BayBO bleibt unberührt; für neu zu errichtende Gauben sind nur hochrechteckige bis quadratische Formate zulässig. Gauben unterschiedlicher Abmessungen sind auf einer einzelnen Dachfläche eines Gebäudes nicht zulässig. Die Kombination Dachflächenfenster + Gauben ist auf den der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten, von dort einsehbaren Dachflächen unzulässig.

[Bei liegenden Dachflächenfenstern ist die Glasfläche auf 0,6 m² Fensterbegrenzt.]

[Es sind entweder nur Zwerchgiebel- und Gauben- oder liegende Dachflächenfenster zulässig.]

r) Für die Dachdeckung von Haupt- und Nebengebäuden sind nur Dachsteine oder Dachziegel in rot bis rotbraunem Farbton zu verwenden, Verblechungen, Dach-rinnen und Fallrohre sind in Kupfer oder gestricheltem Zinkblech auszuführen. Dachflächen von rückwärtigen Anbauten, Vordächer und Erker können ebenfalls mit diesem Material gedeckt werden.

s) Innerhalb des Bereichs des historischen Dorfkerns und in Nähe der Baudenkmäler ist die Dachdeckung von Haupt- und Nebengebäuden auf naturfarbene, gebrannte Ton-ziegel eingeschränkt, ausgenommen [untergeordnete] rückwärtige Anbauten.

6. Garagen und Stellplätze, private Erschließung

a) Stellplatzschlüssel [aufgehoben, s. Hinweis B 4] [Je Wohnung sind ein überdachter und mindestens je zwei Wohnungen ein offener Stellplatz nachzuweisen.]

[Für gewerbliche Nutzungen sind die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf] vom 12.02.1978 mit den Grenzwerten anzuwenden, welche einen höchstmöglichen Stellplatznachweis erfordern.]

b) Fläche für Garagen

Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Soweit Garagen an der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgese-hen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offen überdachte Durchgänge gelten hierbei als Teil der Garagen.

Benachbarte zusammengebaute Garagen müssen an der gemeinsamen Grund-stücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusam-mengebaut werden. Die Vorderfronten sind einheitlich zu gestalten.

[Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.] Bei mehr als 7,0 m Abstand dürfen die Zufahrtsbreiten an der Straßenbegrenzungslinie nicht mehr als 3,5 m betragen.

d) Fläche für Kfz-Stellplätze. Die Bodenbefestigung ist wasser-durchlässig auszuführen.

e) Falls infolge der vorgesehenen Nutzung ein Stellplatzbedarf entsprechend Art. 47 [66] BayBO [gemäß IM-Bek.-Über-Vollzug der Art. 62 und 63 der BayBO] entstün-de, welcher über die zeichnerisch eingetragenen Stellplätze und Garagen hinaus-geht, müssen die erforderlichen Stellplätze trotzdem nachgewiesen werden. Eine Überschreitung von Baugrenzen oder eine Nichterfüllung der Festsetzungen unter Pkt. 9 und 10 kann damit nicht begründet werden.

f) Stellplätze für Fahrräder sind nachzuweisen in Form von mindestens 2,5 qm Fahr-radstellraum je Wohneinheit/ Gewerbeeinheit, ebenerdig und eingangsnah gelegen. Sie sind auf den Baugrundstücken allgemein – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – zulässig.

g) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grund-stücks Fl.Nr. 48/2 zu belastende Fläche

8. Öffentliche Verkehrsfläche

f) Straßenbegrenzungslinie

9. Grünordnung

a) Fläche mit Bindung für Bepflanzungen: Die zu beplantende Fläche ist zu begrünen - mindestens durch Ansaat einer Wiese. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß A 9f und A 9h zu verwenden. Koniferen/ Thujenhecken sowie Formschnitthecken sind unzulässig.

e) zu erhaltender Baumbestand

f) zu pflanzende Bäume

Geringfügige Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume und ihrer räumlichen Anordnung zuläs-sig.

Für Art und Größe der festgesetzten Bäume gilt:
Zulässige Arten:

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Aesculus hippocastanum | - Roßkastanie |
| Aesculus carnea | - Rotblühende Kastanie |
| Quercus pedunculata | - Stieleiche |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| [Fächer-ahorn] | - Esche |
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Acer saccharinum 'Wieri' | - Silberahorn |
| Platanus acerifolia | - Platane |
| Tilia intermedia | - Linde |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
| Ulmus carpiniifolia | - Feldulme |
| Betula verrucosa | - Weißbirke |
| Alnus incana | - Grauerle |
| Populus nigra | - Schwarzpappel |
| Populus tremula | - Espe |
| Pinus sylvestris | - Föhre |
| Larix decidua | - Lärche |
| Acer platanoides 'Globosum' | - Kugelahorn |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Robinia pseudoacacia | - Scheinakazie |
| Sorbus intermedia | - Vogelbeere |
| Sorbus aria | - Mehlbeere |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Prunus yedoensis | - Weiße Blütenkirsche |
| Amelanchier Canadensis | - Felsenbirne |
| Crataegus crus 'Galli' | - Hahnendorn |
| Crataegus oxya 'Cantha' | - Rotdorn |

Sämtliche Obstbaumarten sind allgemein zulässig.

Pflanzgröße:
Hochstämmе 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm, gemessen in 100 cm Höhe.
Für Obstbäume ist keine Pflanzgröße festgesetzt.

h) Für Art und Größe der festgesetzten Sträucher gilt:
Zulässige Arten:

| | |
|-------------------------|-------------|
| Rhamnus catharticus | - Kreuzdorn |
| Crataegus oxya 'Cantha' | - Rotdorn |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Cornus sanguinea | - Hartriegel |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Lonicera xylosteum | - Felsenbirne |
| Amelanchier canadensis | - Liguster |
| Ligustrum vulgare | - Wolliger Schneeball |
| Viburnum lantana | - Immergrüner Schneeball |
| Viburnum rhytidophyllum | - Gemeiner Schneeball |
| Viburnum opulus | - Sanddorn |
| Sambucus racemosa | - Hundrose |
| Hippophae rhamnoides | - Heckenrose |
| Rosa canina | - Sorbus aria |
| Rosa multiflora | - Rubus fruticosus |
| Sorbus aria | - Symphoricarpos racemosus |
| Rubus fruticosus | - Rhamus frangula |
| Symphoricarpos racemosus | - Euonymus europaeus |
| Rhamus frangula | - Prunus spinosa |
| Euonymus europaeus | - Kolkwitzia amabilis |
| Prunus spinosa | - Spierstrauch |
| Kolkwitzia amabilis | - Corylus avellana |
| Spiraea | - Carpinus betulus |
| Corylus avellana | - Acer campestre |
| Carpinus betulus | - Salix purpurea |
| Acer campestre | - Salix caprea |
| Salix purpurea | |
| Salix caprea | |

Sämtliche Obststräucher sind zulässig.

Pflanzgröße: mindestens 100 – 125 cm, 2 mal verpflanzt

i) Auf privaten Grundstücken ist je 250 qm Fläche ein [ein]heimischer Laubbaum [– ohne Mindestpflanzgröße –] zu pflanzen; Arten und Pflanzgröße gemäß Festset-zung A 9f. Erhaltene Bestandsbäume oder durch Planzeichen nach A 9f festgesetz-te Bäume sind darauf anzurechnen.

j) [In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflan-zungen in einem Begrünungsplan nachzuweisen.]

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, [und] zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Ausgefalle-ne Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwert-ig nachzupflanzen.

Wege, Stellplätze und Garagenzufahrten auf privaten Grundstücken sind wasser-durchlässig zu befestigen. [eingefügt durch 1. Änderung, Nr. 7.2]

12. Vermessung

Maßzahl in Metern, z.B. 12 m

B) HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Es gelten die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 in der Fassung vom 23.05.1995 mit den folgenden Änderungen:

1. bestehende Grundstücksgrenze

48 Flurstücks-Nummer, z.B. [42] 48

2. bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

3. Baudenkmal

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbe-hörde zu beantragen ist.

4. Private Zufahrt

Stellplätze sind zu errichten gemäß Anforderungen des Teil V (Notwendige Stell-plätze) der GaStIV in der jeweils gültigen Fassung solange und soweit keine gemeindliche Stellplatzsatzung in Kraft gesetzt wird.

5. In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflan-zungen in einem Begrünungsplan nachzuweisen.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LDBV Bayern

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

Gemeinde: Neuried, den

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

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 29.11.2016 gefasst und am 29.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 09.05.2017 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 09.05.2017 hat in der Zeit vom 04.10.2017 bis 03.11.2017 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Der geänderte/ ergänzte Entwurf des vom Bau- und Umweltausschuss am 06.02.2018 gebilligten Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2018, wurde in der Zeit vom 03.05.2018 bis 18.05.2018 erneut öffentlich ausgelegt, und die Stellungnahmen wurden erneut eingeholt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der geänderte/ ergänzte Entwurf des vom Bau- und Umweltausschuss am 03.07.2018 gebilligten Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2018, wurde in der Zeit vom 19.07.2018 bis 03.08.2018 erneut öffentlich ausgelegt, und die Stellungnahmen wurden erneut eingeholt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.09.2018 wurde vom Ferienausschuss am 04.09.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neuried, den

(Siegel) (Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan 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 04.09.2018 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neuried, den

(Siegel) (Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)