22

Gemeinde: **NEURIED,** LANDKREIS MÜNCHEN
Bebauungsplan: **Ortsmitte (Nr. 9)**

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND AUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Uhlandstraße 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-11 Bearb.: Win,Jan

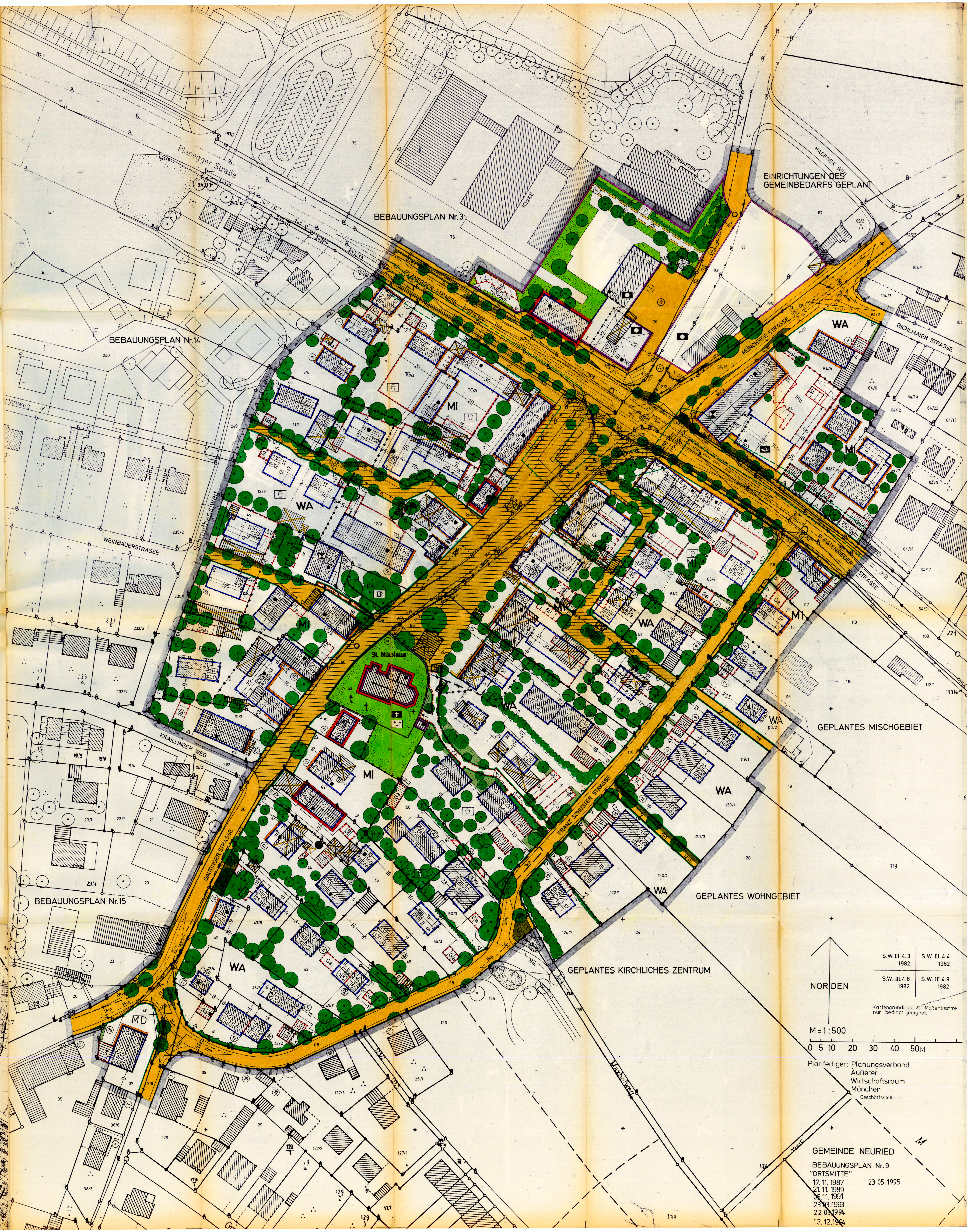
Plandatum: 17.11.1987
21.11.1989
05.11.1991
23.03.1993
22.03.1994
13.12.1994
23.05.1995

Das Anzeigeverfahren
gemäß § 11 Abs. 3 BauGB
ohne Erinnerung abgeschlossen.
Bebauungsplan rechtskräftig seit 04.07.95
Landratsamt München
Im Auftrag
Beckerbauer

BauNVO i.d.F.v. 23.01.90
BayBO i.d.F.v. 02.07.82
(Abstandsflächen)

Die Gemeinde **NEURIED**
erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, Art.98 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art.23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.



Planfertiger: Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
— Geschäftsstelle —

GEMEINDE NEURIED

BEBAUUNGSPLAN Nr. 9
"ORTSMITTE"
17.11.1987 23.05.1995
21.11.1989
05.11.1991
23.03.1993
22.03.1994
13.12.1994

GEMEINDE NEURIED
BEBAUUNGSPLAN NR.9 "ORTSMITTE"
WEICHSELGARTEN
NEURIED
SPORTZENTRUM
ORTSUMGEHUNG SÜD
NORDEN
ÜBERSICHT M=1:5000

GEMEINDE NEURIED
Auszug aus dem mit Regierungsbescheiden vom 29.5.1981 bzw. 28.4.1983 genehmigten Flächennutzungsplan und der 1. Änderung

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die rechtsverbindlichen Baulinienpläne Nr. 3 (Ortskern), Nr. 15 (Teilgebiet an der hinteren Dorfstraße), Nr. 22 (Tektur zum Baulinienplan Nr. 15) sowie den südlichen Ortsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3 (Haderner Winkel).

2. Art der baulichen Nutzung

a) WA Allgemeines Wohngebiet

b) MI Mischgebiet

Im Mischgebiet wird im Erdgeschoß gemäß § 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.

c) In den gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksgrenzen ist die Erdgeschoßnutzung auf Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO eingeschränkt festgesetzt.

d) Fläche für den Gemeinbedarf

Rathaus in Verbindung mit anderen öffentlichen Nutzungen

Kirche

e) Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

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

b) (II) Zahl der Vollgeschosse als zwingende Festsetzung, z.B. zwei.

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

Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen, die gemäß Art. 48 BayBO und § 14 DVBayBO als Aufenthaltsraum ausgebaut werden können, sind auf die höchstzulässige Geschoßfläche anzurechnen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume 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 Grundflächenzahl

120 Zulässige Grundflächenzahl in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche, z.B. 120 qm.

Überschreitungen sind zulässig im Sinne und Umfang des § 19 Abs. 4 BauGB.

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

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Geschoßzahlen

b) Baugrenze

Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf der Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

c) Baulinie

d) Geschoßhoher Durchgang zwingend festgesetzt, Mindestbreite 3 m. Bei Grenzlage ist die Grundstücksgrenze in mittiger Lage vorzusehen.

e) Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone und Pergolen dürfen die Baugrenzen um höchstens 1,0 m überschreiten. Die Summe aller Vorbauten darf dabei je Bauraum 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze darf hierdurch jedoch nicht unterschritten werden.

f) Die Baugenehmigungsbehörde kann im Einvernehmen mit der Gemeinde Überschreitungen der Baugrenze bis zu 1,5 m als Ausnahme zulassen.

g) Abweichungen von den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zulässig, soweit sie sich durch vorhandene Bebauung gemäß Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO bzw. aus städtebaulichen Gründen gemäß Art. 7 Abs. 2 Satz 2 BayBO ergeben.

h) b Besondere Bauweise: einseitiger Grenzanbau

5. Bauliche Gestaltung

a) Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß, gemessen von der Oberkante des nächstgelegenen Gehwegs bzw. Fahrbahnrands, darf 0,3 m nicht überschreiten. Bei Höhenunterschieden des natürlichen Geländes ist jeweils die Mitte der Fassaden maßgebend.

b) Die Wandhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Unterkante Dachkonstruktion (Sparren) zur Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahnrand darf folgende Abmessungen nicht überschreiten:

bei eingeschossigen Bauten	3,5 m,
bei zweigeschossigen Bauten	6,5 m,
bei dreigeschossigen Bauten	9,0 m.

Bei gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses und dadurch erforderlichen größeren Raumhöhen ist es als Ausnahme und auf begründeten Nachweis zulässig, die Wandhöhen um 0,5 m zu überschreiten.

Bei Vordächern darf die Durchgangshöhe, senkrecht gemessen vom tiefsten Punkt der Konstruktion zur Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn, höchstens 2,75 m betragen.

c) Ein Kniestock ist über dem zweiten Vollgeschoß nur in konstruktiver Höhe von 0,3 m über Oberkante Geschoßrohdecke zulässig.

d) Hauptbaukörper sind entsprechend der Hauptfirstrichtung als langgestreckte Rechtecke auszubilden. Untergeordnete Anbauten und Vorbauten sind mit Pult- oder Satteldach anzuschließen. Auskragende Bauteile sind – mit Ausnahme des Dachüberstands – nicht umlaufend zulässig.

e) Arkaden sind nur im gekennzeichneten Bereich zulässig.

Arkaden sind nur mit gewölbtem Sturz zulässig bis zu einer Tiefe von höchstens 3 m. Die Außenwand des Gebäudes ist dabei durch Stützen (Pfeiler oder Säulen) von nicht mehr als 4 m Achsmaß abzufangen. Unabhängig davon sind nicht weniger als 3 Stützen, dabei je eine an den Gebäudeecken anzuordnen.

f) Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,3 m Tiefe bzw. Höhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, sind unzulässig.

g) Als Fassadenmaterial sind nur verputzte und hell gestrichene Wandflächen und Holzverschalungen in senkrechter Schalung oder Holzschindeln zulässig. Schalungen sind zu überlappen oder mit Deckleisten auszuführen. Schalungen sowie konstruktive Holzbauteile sind nur naturbelassen oder in Brauntönen imprägniert zulässig.

Als Fassadenbestandteile sind unzulässig: Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanke, eloxierte oder zementgebundene Fassadenbauteile sowie farbtransparente Kunststoffplatten und Glasbausteine.

h) Für Fenster, Türen und Tore ist glänzendes oder helleloxiertes Metall unzulässig. Als Formate für Fenster, Türen und Tore sind nur Quadrate oder stehende Rechtecke zulässig. Querformatige Fenster können aus diesen Formen zusammengesetzt werden. Glasflächen sind ab 0,6 m durch Sprossen zu unterteilen. Als Ausnahmen davon sind zulässig straßenseitig im Erdgeschoß Schaufenster mit Glasflächen von höchstens 3 qm je Fenster und auf den straßenabgewandten Seiten brüstungslose Fensterflächen.

i) Zum Schutz von Türen und Fenstern sind nur Klapp- und Schiebeläden in Holztönen oder dunkler Farbgebung oder Rolläden in dunklen Farbtönen zulässig.

j) Die Farbgebung von Haupt- und Nebengebäuden ist auf allen Fassaden einheitlich vorzusehen. Starke Farbkontraste (Farbton, Farbwert, Helligkeit) sind zu vermeiden. Einzelbauteile, wie Erker und Gebäudeanbauten, sind, wenn ihre Fassaden aus dem gleichen Material wie das Hauptgebäude bestehen, farblich wie das Hauptgebäude zu behandeln.

k) Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden zur Energieeinsparung sind als untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.

l) Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen sind allgemein zulässig. Vordachkonstruktionen, Balkone, Pergolen und Nebengebäude sind nur in Holzbauweise zulässig.

m) Werbeanlagen sind auf den Erdgeschoßbereich der Gebäude beschränkt. Lichtwerbungen an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbst leuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalung zulässig. Die Höhe des Schriftblocks darf höchstens 0,5 m betragen, das Schriftband muß waagrecht liegen. Werbeanlagen sind höhenmäßig auf den Bereich zwischen mindestens 2,50 m und höchstens 3,75 m Höhe, gemessen ab Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche, eingeschränkt. Bei Vordächern muß die Reklameschrift in deren Gestaltung einbezogen werden.

Die von der Lichtanlage ohne Hintergrundbeleuchtung hervorgerufene Vertikalbeleuchtungsstärke in der Fensterebene von Aufenthaltsräumen darf den Wert von 1 Lux nicht überschreiten. Zeitlich modulierte Lichtquellen sind unzulässig.

Werbeanlagen an Einfriedungen sind grundsätzlich unzulässig. Freistehende Reklamekästen (Vitrinen) sind nur in begründeten Ausnahmefällen und in Verbindung mit der Gestaltung von Einfriedungen zulässig.

Bei Schaufenster und Vitrinen dürfen nur bis zu 20 % der Glasfläche mit Plakaten oder sonstigen Werbeschriften bedeckt sein.

n) ⟷ Hauptfirstrichtung

o) Eine Firsthöhe von höchstens 11 m darf grundsätzlich nicht überschritten werden. Ausnahmen hiervon sind zulässig für bestehende Gebäude sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Kirche, Rathaus). Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind nur Satteldächer und bei Gebäudetiefen von weniger als 5,0 m auch Pultdächer zulässig. Dachneigungen sind nur von 27° bis 40° zulässig. Über dem zweiten Vollgeschoß sind die Dachneigungen auf 30 - 37° beschränkt. Unabhängig davon können bestehende Gebäude profilgleich erweitert werden. Dachüberstände dürfen bei Hauptgebäuden allseitig 7 bis 10 % der Giebelbreite des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

p) WD Sonderformen der Dachgestaltung zulässig: Walmdach, Pyramiden-/Zeltdach

FD Flachdächer für Zwischenbauten zulässig.

q) Dacheinschnitte sind unzulässig. Bei Hauptgebäuden sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen Zwerchgiebel und Dachgauben bei Dachneigungen über 35° zugelassen. Die Breite von Zwerchgiebeln darf 3,0 m, die von Dachgauben 1,5 m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind die im Bebauungsplan festgesetzten Giebelvorbauten.

Bei liegenden Dachflächenfenstern ist die Glasfläche auf 0,6 m/Fenster begrenzt.

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 rotem bis rotbraunem Farbton zu verwenden. Verblechungen, Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer oder gestrichenem Zinkblech auszuführen. 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 Tonziegel eingeschränkt.

t) Die Dachkonstruktion ist mit sichtbaren Sparren- und Pfettenköpfen und oben liegender Schalung auszuführen.

u) Sonnenkollektoren sind an Gebäudefassaden und auf Dachflächen zulässig. Solaranlagen müssen in Form, Werkstoff und Farbe mit der Gebäudegestaltung in Einklang stehen.

v) Es ist nur eine Antenne auf dem Dach jedes Gebäudes zulässig.

w) Mülltonnenhäuschen dürfen nur mit verputzten oder glatten Außenflächen errichtet und mit hellen Farben gestrichen werden.

Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.

6. Garagen

a) Stellplatzschlüssel

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) Ga 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 vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben. Offen überdachte Durchgänge gelten hierbei als Teil der Garage.

Benachbarte zusammengebaute Garagen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut 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.

c) Fläche für Tiefgarage mit Rampe

Die Oberkante der nicht überbauten Tiefgarage muß mit der Rohdecke mindestens 0,8 m unter der Oberkante Erdgeschoßfußboden der zugehörigen Hauptgebäude liegen.

Rampen von Tiefgaragen sind entweder in Haupt- oder Nebengebäude einzugliedern oder als eingeschossige Nebengebäude zu überdachen. Für die bauliche Gestaltung gelten sinngemäß die Festsetzungen unter Pkt. 5. Darüberhinaus ist auch Glas als Dachdeckungsmaterial zugelassen.

Bei begründetem Nachweis sind auch an nicht festgesetzter Stelle Tiefgaragen zulässig.

Tiefgaragenrampen müssen so konstruiert werden, daß hochstrahlendes Fahrlicht ausfahrender Autos die gegenüberliegenden Anlieger nicht belästigt (Rampenneigung 10 %).

d) St Fläche für Kfz-Stellplätze. Die Bodenbefestigung ist wasserdurchlässig auszuführen.

e) Falls infolge der vorgesehenen Nutzung ein Stellplatzbedarf entsprechend Art. 55 BayBO gemäß "IM Bek. über Vollzug der Art. 62 und 63 der BayBO" entstünde, welcher über die zeichnerisch eingetragenen Stellplätze und Garagen hinausginge, 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.

7. Einfriedungen

a) Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,3 m. Zulässig sind nur Zäune ohne Sockel aus senkrechten Holzlatten und hinterpflanztem Maschendraht.

b) Als Ausnahme sind in den markierten Bereichen aus Gründen des Immissionsschutzes auch Mauern bis zu 1,5 m Höhe zulässig.

Als Ausnahme können ferner Mauern im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung (Tür- und Torpfeiler) zugelassen werden. Mauern sind einheitlich aus glattem Sichtbeton oder verputztem Mauerwerk mit Ziegel- oder Kupferabdeckung auszuführen.

8. Öffentliche Verkehrsfläche

a) Fahrbahn, Rad- und Gehweg

b) G/F/L Fläche mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit

c) ← Treppe

d) ▼▲ Ein- und Ausfahrt von Sammelstellplätzen

e) Straßenbegleitgrün

f) Straßenbegrenzungslinie

g) 15 m 25 m Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung, Ablagerung von Gegenständen sowie Werbeanlagen über 0,8 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m.

9. Grünordnung

a) Öffentliche Grünfläche

Friedhof

private Grünfläche bei Grundstücksausfahrten. Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern der festgesetzten Arten.

Standorte für Kinderspielplätze für 3 bis 6-jährige gemäß Art. 8 BayBO. Ausstattung nach DIN 18034.

b) Die durch die Planzeichen "Öffentliche Grünfläche" und "Straßenbegleitgrün" gekennzeichneten Flächen sind, soweit nicht anders festgelegt, als Wiesenfläche anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 250 qm unbebaute Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu stehen kommt; zeichnerisch festgesetzte Bäume sind darauf anzurechnen.

c) Einfriedungen sind, soweit sie nicht als Mauern ausgebildet sind, mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

d) Tiefgaragen sind mit mindestens 0,6 m Erdreich zu überdecken, als Wiese anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen.

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 zulässig.

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

Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Aesculus carnea	- Rotblühende Kastanie
Quercus pedunculata	- Stieleiche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Carpinis betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer saccharinum 'Wieri'	- Silberahorn
Platanus acerifolia	- Platane
Tilia intermedia	- Linde
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus carpinifolia	- 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:
Hochstämme 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, gemessen in 100 cm Höhe.
Für Obstbäume ist keine Pflanzgröße festgesetzt.

g) Hecken und Schutzpflanzungen zu erhalten bzw. zu pflanzen.

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	- Heckenkirsche
Amelanchier canadensis	- Felsenbirne
Ligustrum vulgare	- Liguster
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum rhytidophyllum	- Immergrüner Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Hippophae rhamnoides	- Sanddorn
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa multiflora	- Heckenrose
Sorbus aria	- Mehlbeere
Rubus fruticosus	- Brombeere
Symphoricarpos racemosus	- Schneebeere
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
Spirea	- Spierstrauch
Corylus avellana	- Haselnuß
Carpinus betulus	- Hainbuche
Acer campestre	- Feldahorn
Salix purpurea	- Purpurweide
Salix caprea	- Salweide

Sämtliche Obststräucher sind zulässig.

Pflanzgröße:

Mindestens 100 - 125 cm, 2 mal verpflanzt

i) Auf privaten Grundstücken ist je 250 qm Fläche ein einheimischer Laubbaum - ohne Mindestpflanzgröße - zu pflanzen.

j) In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Begrünungsplan nachzuweisen.

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

10. Befestigte Flächen

a) Der verkehrsberuhigte Bereich ist durch Pflasterbeläge zu gliedern.

b) Auf den privaten Grundstücken sind Befestigungen auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Nicht eingefriedete Zufahrten oder Vorflächen zu Gebäuden sind auf die Gestaltung der öffentlichen Flächen abzustimmen.

11. Immissionsschutz

a) Das Schallschutzgutachten von Müller BBM vom 04.03.1985, aktualisiert durch die schalltechnischen Untersuchungen vom 01.03.1990 und vom 07.08.1991, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die folgenden Festsetzungen sind daraus abgeleitet.

b) Werden an den lärmzugewandten Fassaden bzw. Dachflächen der Baukörper an der Forstenrieder, Planegger Straße und der Gautinger Straße notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet, so müssen diese hinter einer geschlossenen, schallabsorbierend ausgekleideten Verglasung (Wintergarten mit Kippelement) liegen oder die betreffenden Räume mit einer schallgedämpften Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Nach Möglichkeit sind diese Aufenthaltsräume in diesem Bereich zu vermeiden.

c) Für die so gekennzeichneten Fassaden gelten besondere Schallschutzanforderungen.

Die lärmzugewandten Außenflächen der Baukörper müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß (RW',res) entsprechend den Werten der schalltechnischen Untersuchung vom 07.08.1991 (überarbeitetes Gutachten) der Tabelle 3 aufweisen.

Die Einhaltung der Bauschalldämm-Maße ist beim jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

d) Für alle innerhalb des Mischgebiets zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung des jeweils zugehörigen Fahrverkehrs und sämtlicher im Einwirkungsbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TALärm und VDI 2058, Blatt 1, zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenpegel nachweist.

Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

e) Soweit im Dachgeschoß Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) vorgesehen werden, muß die lärmabgewandte Dachhaut den Anforderungen der Ziffer 11 c genügen.

f) Biergarten

Durch den dargestellten Biergarten Fl.Nr. 12/4 werden (insb. durch Fahrverkehr) bei den angrenzenden Grundstücken vor allem nach 22.00 Uhr die für MI maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TALärm und VDI 2058 Bl. 1 überschritten.

g) Poststelle

Bei der auf Fl.Nr. 64 dargestellten Poststelle findet die Postanlieferung durch einen Lkw um ca. 5.30 Uhr statt. Durch den Ladebetrieb werden die für WA maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach VDI Bl. 1 überschritten.

12. Vermaßung

—12— Maßzahl in Metern, z.B. 12 m

B) HINWEISE

1. bestehende Grundstücksgrenze
aufzuhebende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
12 Flurstücks-Nummer, z.B. 12
(7) Hausnummer an den jeweiligen Straßen

2. bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude
abzubrechendes Hauptgebäude
abzubrechendes Nebengebäude

3. D Baudenkmal

4. △ Private Zufahrt
△ Transformatorstation der Isar-Amper-Werke

5. Gashochdruckleitung der Stadtwerke München DN 250 mit Schutzstreifen.

6. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentralen Anlagen für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

Das Wasserwirtschaftsamt München ist vor evtl. Ansiedlung abwasserintensiver Betriebe zu hören.

7. Durch den von der St 2344 ausgehenden Verkehrslärm werden die für MI maßgeblichen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987), z.T. erheblich überschritten.

Bei der Bebauung südlich der Forstenrieder und Planegger Straße soll - neben den Maßnahmen unter Festsetzung zu A. 11 - möglichst ein Schallschutz durch geschlossene Randbebauung erzielt werden.

Die Ansiedlung geräuschintensiver Betriebe im Plangebiet sollte vermieden werden.

8. Widmung von öffentlichen Verkehrsflächen

a) (a) Beschränkt öffentlicher Weg. Öffentlicher Fuß- und Radweg mit Sondernutzung für Rathaus und Schule

b) (b) Selbständig geführter Geh- und Radweg im Sinne der RAST-E. Beschränkt öffentlich gemäß Art. 53 b Bay. Straßen- und Wegegesetz

c) Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche z.B. Forstenrieder Straße

Baumgraben
Radweg

Fahrbahn

Baumgraben
Radweg
Gehweg

d) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) geplant

9. Behindertengerechter Zugang

Öffentliche Bauten und private Versorgungseinrichtungen (wie Läden und dergleichen), müssen behindertengerechte Zugänge haben.

München, den 23.05.1995
Alm
....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Neuried, den 23.5.95
Gemeinde Neuried
O. Götz
....
(1. Bürgermeister)
(Götz)
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 24.8.93 bis 27.9.93 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Neuried, den 27.9.93
(Siegel)
O. Götz
(1. Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 23.5.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuried, den 23.5.95
(Siegel)
O. Götz
(1. Bürgermeister)

3. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BauGB (in Verbindung mit § 2 ....) wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamtes München vom 19.6.95 Nr. BL B/84

Neuried, den 19.6.95
(Siegel)
O. Götz
(1. Bürgermeister)

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 4.7.95 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln (Amtsblatt der Gemeinde vom .... Nr. ....) bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan kann ab 4.7.95 auf Dauer im Rathaus Neuried eingesehen werden.

Neuried, den 5.7.95
(Siegel)
O. Götz
(1. Bürgermeister)

Sichtvermerk Landratsamt: