

München, den 25. Nov. 1960.

431

Betreff: Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplan für die
Dr. Rehmsiedlung südlich des Kraillinger Weges
Antragsteller: Gemeinde Neuried und
Ursula Doll u.a. in Neuried

B e s c h l u ß :

Das Landratsamt München beschließt gem. §§ 1 - 4, 58 BayBO als örtlich und sachlich zuständige Kreisverwaltungsbehörde:

- 1.) Die Baulinien und die Bauweise und Aufteilung für die Dr. Rehmsiedlung in Neuried südlich des Kraillinger Weges werden gemäß dem Antrag der Gemeinde Neuried und der Frau Ursula Doll u.a. und nach den vom Landratsamt München revidierten Plänen des Planungsverbandes Äusserer Wirtschaftsraum München vom 15.10.1953 und des Architekten Robert Forster vom Mai 1959 in Bezug auf das mit grauen Linien umrissene Instruktionsgebiet unter nachstehenden Baubeschränkungen, Auflagen und Bedingungen festgesetzt, wobei die in die Pläne in roter Farbe eingetragenen Revisionen die ursprünglichen Maße und Angaben ersetzen bzw. ergänzen; Abweichungen hiervon bedingen eine vorherige Änderung des Planes.
- I. A) Baubeschränkungen allgemein:
 - a) Der Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplan ist bestimmend für die Straßenführung und Straßenbreite, für die Aufteilung der Baugrundstücke und die Firstrichtung der Gebäude.
 - b) Die Haustypen werden durch das in den Plänen vorgezeichnete Aufrißschema festgelegt. Dasselbe ist für Dachform, Dachneigung, Dachüberstand und Traufhöhe bindend. Die Dachform innerhalb des Baugebietes wird für die Wohnhausbauten als flaches bzw. steiles Satteldach und zwar mit 27° bzw. 52° Dachneigung für erd- und obergeschossige Häuser festgesetzt. Die Traufhöhe (Abstand Oberkante Fußpfette des Dachstuhles bis zum gewachsenen Gelände) darf bei den erdgeschossigen Wohnhäusern 3,20 m, bei den erd- und obergeschossigen Wohnhäusern 5,90 m nicht überschreiten.
 - c) Die Einwohnerdichte je Baugrundstück (Bruttofläche) darf 80 Einwohner/ha nicht überschreiten.
 - d) Die Anlage von Brunnen zur Trinkwasserversorgung ist unzulässig.
 - e) Die in den Plänen eingezeichneten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung von mehr als 1,00 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten. Auch dürfen dort keine Gegenstände von über 1,00 m Höhe gelagert werden.
 - f) Zäune sind in Höhe, Gestaltung und Material der Umgebung anzupassen. Drahtgeflechtzäune dürfen nur in Verbindung mit einer Hecke errichtet werden. Betonsäulen sind nur bei Holzeinfriedungen zulässig und müssen zur Straße hin verdeckt sein.
 - g) Die Errichtung von Baulichkeiten aller Art (auch von nicht

genehmigungspflichtigen) außerhalb der durch vordere und rückwärtige Baulinien ausgewiesenen Baustreifen ist untersagt.

- h) Industrielle und gewerbliche Anlagen, Gewerbebetriebe im Sinne des § 16 GewO, sind unzulässig, insbesondere störende Betriebe, wie z.B. Anlagen zum gewerbsmäßigen Betriebe der Hunde-, Schweine- und Geflügelzucht, zur Lagerung von Häuten, Fellen, Knochen und sonstigen übelriechenden Stoffen.
- i) Der Abstand der Bauvorhaben vom Waldsaum soll 30 m betragen und kann mit Zustimmung der Forsteigentümer unter besonderen Voraussetzungen auf 15 m herabgesetzt werden.
- k) Zur Verhütung von Waldbrandgefahr sind im Abstand von 100 m vom Waldsaum die Kamine mit technisch einwandfreien Prallblechen sachgemäß zu versehen; diese Bleche sind in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.

B) Auflagen allgemein:

- a) Die Abwasserbeseitigung hat bis zur Erstellung einer gemeindlichen Kanalisation mittels Kleinkläranlagen nach den Richtlinien der DIN 4261 mit anschließender Versickerung der Abwässer in den Untergrund zu erfolgen. Die Entwässerungsanlagen sind so anzulegen, daß ein Anschluß an das künftige Kanalisationsnetz ohne weiteres möglich ist, wobei aber die Grundleitungen nicht unterhalb des Kellerfußbodens anzuordnen, sondern im Keller so aufzuhängen sind, daß sie den Keller in Frosttiefe (etwa 0,90 m) in Richtung Klärgrube verlassen. Abwässer von etwa im Kellergeschoß befindlichen Waschküchen sind in die Grundleitungen zu heben.
- b) Für die Straßen des Festsetzungsgebietes sind, soweit noch nicht geschehen, ohne schuldhaftes Zögern Höhenfestsetzungspläne mit dem nötigen Umgriff über die Gemeinde beim Landratsamt einzureichen.
- c) Die Anschlüsse an die Kreisstraße M 4 sind auf eine Länge von 30 m mit einer bituminösen Decke zu versehen.

II. Baubeschränkungen und Auflagen für die Grundstücke zwischen der Gautingerstraße (L II O M 4), der Grubenstraße, der Dr. Rehmstraße und der Verbindungsstraße zwischen Dr. Rehmstraße und dem Wendeplatz (ehem. Schnuttablagelände).

- a) Von den Gutachten des Herrn Prof. Dr. Ing. Jelinek vom 24./29.4.1958 haben die Bauwerber und Architekten gegen Unterschrift Kenntnis zu nehmen und die darin enthaltenen Bedingungen und Anregungen bei Einreichung der Baugesuche einzuhalten. Die Kenntnisnahme ist auf dem grünen Umschlag des Baugesuches zu vermerken.
- b) Die Hausgrundrisse sind wegen der Bodendruckverteilung quadratisch zu halten und dürfen ein Seitenverhältnis von 1 : 1,25 nicht überschreiten.
- c) Zu jedem Bauplan der am Grubenrand geplanten Bauten ist eine prüfbar statische Berechnung über die Standfestigkeit beizufügen. Hierzu ist es notwendig, daß der Bauherr entsprechend tiefe Schürfgruben anlegen läßt, um dem Statiker die Bodenuntersuchung zu ermöglichen.

- 2.) Die Einsprüche der Eheleute Kurzederm des Herrn Armin Eberhardt, des Herrn Dr. August Buckeloy für Herrn Georg Roth, der Ehe-

leute Lacher und der Geschw. Stelzle werden als unbegründet abgewiesen.

- 3.) Weitergehende Baubeschränkungen und Auflagen durch Gemeinde- oder Kreisverordnungen bleiben vorbehalten.
- 4.) Die mit anderen Beschlüssen festgesetzten Baulinien, die Bebauungsweise, Baubeschränkungen und Auflagen werden aufgehoben, soweit sie diesem Beschluß entgegenstehen,
- 5.) Die Kosten dieses Verfahrens haben die Gemeinde Neuried zu 3/5 und Frau Ursula Doll zu 2/5 als Antragsteller zu tragen.
- 6.) Für diesen Beschluß wird eine Gebühr von DM 600.-- angesetzt.

G r ü n d e :

Die Gemeinde Neuried und Frau Ursula Doll stellten im Oktober 1953 bzw. Mai 1959 Antrag auf Festsetzung von Baulinien, der Bauungsweise und Grundstücksaufteilung für vorbezeichnete, in der Gemeinde Neuried und somit im örtlichen Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes München liegende Grundstücke. Die sachliche Zuständigkeit des Landratsamtes München ergibt sich aus § 58 der Verordnung, die Bauordnung betreffend (BayBO) vom 17.2.1901 (BayBS II S. 446).

Die Gemeinde Neuried hat den Antrag gem. § 61 BayBO vorbehandelt und dem Landratsamt zur Entscheidung vorgelegt. Die Pläne lagen in der Zeit vom 4.1.54 bis 13.1.54 und vom 20.10.58 bis 3.9.58 bzw. 28.5.57 bis 11.6.57 in der Gemeindekanzlei Neuried zur Einsichtnahme öffentlich auf. Die aktenmäßig bekannten Beteiligten wurden durch gesonderte Benachrichtigung, etwaige weitere unbekanntete Beteiligte durch öffentliche Bekanntmachung von der Planauflage in Kenntnis gesetzt mit der Aufforderung, evtl. Einwendungen innerhalb der Auflagefrist geltend zu machen.

Einsprüche wurden erhoben von den Eheleuten Kurzeder, Herrn Armin Eberhardt, Herrn Dr. August Buckeley für Herrn Georg Roth, den Eheleuten Lacher, den Geschwistern Stelzle.

Die Eheleute Kurzeder wanden sich gegen die Linienführung der Straße bei ihrem Grundstück, Mit Schreiben vom 28.12.1959 erklärte sich Herr Kurzeder bereit, von seinem Grundstück 2 m für Straßengrund abzutreten. Diese Änderung kann als Planrevision nicht eingetragen werden. Es muß durch einen Baulinienänderungsantrag erfolgen. Damit dürfte der Hauptgrund des Einspruchs erledigt sein. Es wird hier darauf hingewiesen, daß Brunnen zur Trinkwasserversorgung innerhalb des Baugebietes unzulässig sind. Diese Forderung mußte gestellt werden, da bei zunehmender Bebauung auch eine zunehmende Verseuchung des Grundwassers durch Hausabwässer eintritt. Aus gesundheitlichen Gründen war daher der Anschluß der Grundstücke an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Neuried zu fordern. Der Einspruch war daher abzuweisen, soweit Herr Kurzeder die Beibehaltung seines Brunnens beabsichtigt.

Herr Armin Eberhardt wendet ein, daß die jetzige Planung eine Fehlzündung sei, weil im westlichen Teil ein Siedlungshaus eingeplant ist. Wie Herr Eberhard selbst in seinem Schreiben vom 21.10.58 zugibt, ist sein Grundstück nur 15 m breit. Diese Breite verbiete automatisch die Anlage eines einzeln stehenden Siedlungshauses. Diese Anschauung ist vollkommen richtig, denn ein Grundstück von 15 m Breite und 120 m Länge ist kein selbständiges Baugrundstück. Deshalb sieht auch der Baulinienplan vor, daß die Grundstücke Eberhardt und Langhirt später in der Länge geteilt werden. Damit

würden die Grundstücke rechteckige Formen bekommen, die den normalen Anforderungen als Baugrundstücke entsprächen. Es bleibt Herr Eberhardt unbenommen, zusammen mit den Grundstückseigentümern der Fl.Nr. 299, 298 und ev. 297 einen für die Fachstellen tragbaren Baulinienänderungsantrag einzureichen.

Zu gegenwärtigem Plan ist der Einspruch bei dieser Sachlage als unbegründet abzuweisen.

Herr Dr. August Buckeley erhebt in Vertretung von Herrn Roth bedingten Einspruch gegen die Festlegung von Baulinien und der Bauungsweise im Osten seines Grundstückes. Herr Roth fordert weiter, daß an dem bestehenden Gebäude An-, Um- und Erweiterungsbauten vorgenommen werden können. Der Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplan legt Linien (vordere, rückwärtige und seitliche Bebauungsgrenzen sowie Straßenbegrenzungslinien) fest, die im Falle einer Bebauung von den Bauherrn eingehalten werden müssen. Das im Plan eingezeichnete Aufrißschema für die Gebäude soll dem Grundstückseigentümer die äussere Form des Hauses vor Augen stellen, die er bei Planung seines Hauses einhalten muß. Es widerspricht den Anforderungen einer geordneten Bebauung, wenn den Grundstückseigentümern volle Freiheit hinsichtlich der Hausgestaltung gegeben wäre. Es bleibt dem Bauherrn bzw. dem Architekten überlassen, innerhalb des gegebenen Rahmens ein Haus zu planen, das den Bauvorschriften entspricht. Dabei ist er nicht an eine feste Grundstücksfläche gebunden. An dem bestehenden Haus können Änderungen (Um-, Auf- und Erweiterungsbauten) vorgenommen werden, soweit die baurechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Der Einspruch war daher als unbegründet abzuweisen.

Die Eheleute Lacher erheben Einspruch wegen des Kraillingebweges. Das Grundstück Lacher wurde mit anderem aus dem ursprünglichen Baulinienplan ausgeklammert. Damit ist die Familie Lacher nicht mehr am Verfahren beteiligt.

Der Einspruch war daher als unbegründet abzuweisen.

Die Geschwister Stelzle erhoben gegen den Baulinienplan Erinnerungen. Das Grundstück Stelzle wurde zwischenzeitlich verkauft. Außerdem liegt es, wie das Grundstück der Familie Lacher außerhalb des nun zur Festsetzung gelangten Planes und unterliegt einem gesonderten Verfahren.

Der Einspruch war daher als unbegründet abzuweisen.

Die Gemeinde hat dem Antrag zugestimmt.

Der technische Sachverständige des Landratsamtes München hat den Antrag gem. § 66 BayBO überprüft und unter Auflagen befürwortet, die revisorisch in die Pläne eingetragen bzw. in den Beschluß mit aufgenommen worden sind. Ferner haben dem Antrag das Straßenbauamt, das Staatl. Gesundheitsamt, das Wasserwirtschaftsamt, die Gemeinde Planegg, die Landeshauptstadt München, sowie der Planungsverband Äusserer Wirtschaftsraum München als erinnerungsberechtigte Behörden nach § 68 BayBO unter Auflagen zugestimmt.

Bei dieser Würdigung der Sachlage und nach den vorhandenen Gutachten war dem Antrag stattzugeben und zu entscheiden wie geschehen.

Die Entscheidung im Kostenpunkt stützt sich auf Art. 1, 2, 6 und 8 des Kostengesetzes (KG) vom 17.12.1956 (BayBS III S. 442) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über den Erlaß des Kostenverzeichnisses zum KG vom 27.12.1956 (BayBS III S. 446) i.d.F. vom 9.3.1959 (GVBl.S.131) 2. Teil, Tarif Nr. II/1/A/2.

Die Kosten des Verfahrens haben die Antragsteller gemäß Art. 2 KG zu tragen. Nach Schwierigkeit und Umfang des Verfahrens und bei Berücksichtigung der sonstigen kostenrechtlichen Merkmale erschien die Festsetzung einer Beschlußgebühr von DM 600.-- angemessen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Beschluß kann binnen eines Monats nach seiner Bekanntgabe **W i d e r s p r u c h** erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem Landratsamt München in München 9, Mariahilfplatz 17a, einzulegen. Die Frist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch rechtzeitig bei der Regierung von Oberbayern in München 22, Maximilianstraße 39, eingelegt wird.

Sollte über den Widerspruch ohne zureichenden Grund in angemessener Frist nicht entschieden werden, so kann Klage bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht München in München 34, Ludwigstr. 23, I. Aufgang, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage kann nicht vor Ablauf von drei Monaten seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist; sie kann nur bis zum Ablauf eines Jahres seit der Einlegung des Widerspruchs erhoben werden, außer wenn die Klageerhebung vor Ablauf der Jahresfrist infolge höherer Gewalt unmöglich war oder unter den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles unterblieben ist.

Die Klage muß den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern oder die Behörde) und den Streitgegenstand bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, die angefochtene Verfügung soll in Urschrift oder Abschrift beigelegt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigelegt werden.

Mit GZN
und 2 Plänen (15. ~~10~~ 53 u. Mai 1959)
an die
Gemeinde Neuried



I.A.:

[Handwritten signature]
(Dr. Kemnitzer)
Oberregierungsrat

Sie werden gebeten, den Betrag von 300,- DM
innerhalb einer Woche an die Kreiskasse des
Landratsamtes München, Konto Nr. 48185 beim
PSA München (Zahlkarte liegt bei) oder Konto
Nr. 10 bei der Kreissparkasse München, zu über-
weisen. Falls die Zahlkarte nicht benutzt wird,
ist die Nummer R 934127 anzugeben.

