

Betreff: Baulinienänderungs-, Aufteilungs- und Bebauungsplan für das Gebiet Hadererwinkel in der Gemeinde Neuried, Pl.Nr. 69 1/9, 69 1/10, 84, 84 1/6, 84 1/5, 84 1/4, 84 1/3, 89, 69 1/5.

Antragsteller: Gemeinderat Neuried.

B e s c h l u s s :

Das Landratsamt München beschliesst als örtlich und sachlich zuständige Kreisverwaltungsbehörde gemäss §§ 1 ff und 58 ff BBO. im ersten Rechtszuge:

- I. Der Antrag des Gemeinderates Neuried auf baulinienänderung, Fesetzsetzung neuer Baulinien und der Bebauung für das im Betreff näher bezeichnete Wohngebiet wird nach Maßgabe der Pläne vom 10.9.1951 - gefertigt durch Herrn Verm.Ing. Alfred Wagner - und der in den Plänen eingetragenen Revisionen bauaufsichtlich genehmigt mit der Auflage, dass nachfolgende Bedingungen genau eingehalten werden:
 - 1.) Vor Baubeginn sind vom Grundstückseigentümer die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsräume nötigen Grundstücksflächen anteilig, erforderlichenfalls nach vorherigem Erwerb, unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Gemeinde abzutreten.
 - 2.) Für das ganze Instruktionsgebiet wird bedingt, dass die Herstellung der jeweiligen Erschliessungsstrasse mindestens im Unterbau samt Entwässerungsanlagen spätestens zu dem Zeitpunkt abgeschlossen sein muss, wenn der jeweils in Frage stehende Strassenzug zu 1/3 bebaut ist oder in diesem Umfange Baugenehmigungen erteilt sind. Die Herstellung muss von einer fertigen Strasse bis zur nächsten fertigen Querstrasse und entsprechend den Genehmigungsbedingungen der Höhenfestsetzung erfolgen.
 - 3.) Höhenfestsetzungspläne für das Instruktionsgebiet sind nach erfolgter Baulinienübertragung und Vermessung des Geländes alsbald, jedoch spätestens mit Einreichung des ersten Bauvorhabens innerhalb des Festsetzungsgebietes in 4facher Fertigung über die Gemeinde in Instruktion zu geben. Diese Pläne sind mit ausreichendem Umgriff und im Anschluss an genehmigte Höhenfestsetzungen auf NN bezogen auszuarbeiten.
 - 4.) Der Bebauungs- und Baulinienplan ist bestimmend für die Strassenführung und Strassenbreite, für die Grenzabstände, für die Aufteilung der Baugrundstücke, für die Gebäudestellung und für die Firstrichtung der Gebäude.
 - 5.) An die Planung der Einzelbauten als Grundlage einer harmonischen und einheitlichen Gesamtbebauung ist nach Grundriss und Gestaltung ein strenger Maßstab anzulegen. Die Grundrissform soll einem ausgesprochenen Rechteck entsprechen, dessen Seitenlängen sich möglichst wie 4 : 3 verhalten.
 - 6.) Der Haustyp ist durch das vorgezeichnete Aufrißschema festgelegt, welches für Dachform, Dachneigung, Dachüberstand und Höhe des Erdgeschossfussbodens über mittlerem Gelände bindend ist. Die Zahl der Stockwerke über der Kellerdecke wird mit einem Vollgeschoss festgelegt.

Die Traufhöhe (Abstand der Fußpfette vom Geländeanschnitt) darf nicht über 3,20 m betragen. Höhe des Erdgeschossfußbodens über mittlerem Gelände mit 40 cm. Dachüberstand 15 cm.

Die Dächer sind hier als Satteldächer mit ca. 46 - 52° Dachneigung anzunehmen. Abwalmungen und Dachaufbauten sind grundsätzlich untersagt. Der Dachfirst muss parallel der Längsseite des Baukörpers laufen.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig, wobei für derartigen Ausbau eine lichte Höhe von 2,20 m genügt. Die Dachschräge soll höchstens 1/2 der Bodenfläche betragen. Kniestock ist unter allen Umständen untersagt.

Dachgauben dürfen nur zur besseren Belichtung der Dachräume, nicht zu ihrer Vergrößerung dienen.

- 7.) Vor- und Rücksprünge sowie Anbauten sind zu vermeiden oder wenn unvermeidlich, so an den Hauptbau anzugliedern, dass die geschlossene Grundrissform und der einheitliche Baukörper gewahrt bleiben. Eingangsvorplatz und Abort sind unter allen Umständen innerhalb des geschlossenen Grundrissrechteckes unterzubringen. Sogenannte Vorhäuser sind verboten.
- 8.) Nebenanlagen, wie: Holzlegen, Geräteräume, Waschküchen, kleine Garagen usw. sind möglichst innerhalb des geschlossenen Grundrissrechteckes einzuordnen und mit dem Haupthaus unter ein einheitliches Dach zu bringen. Wo dies nicht möglich ist, besonders bei Garagen, muss der Anbau in seinen Abmessungen, seiner Dachlösung und architektonischen Ausbildung in Einklang mit dem Gesamtbild des Hauses gebracht werden. Dies gilt besonders dann, wenn derartige Nebenanlagen erst später an den Hauptbau angegliedert werden sollen. Hier muss der Bauentwurf bereits den endgültigen Zustand und das fertige Gesamtbild behandeln, von dem später nur mit schriftlicher Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde abgewichen werden darf.
- 9.) Der Aussenputz ist schlicht aufzuziehen, nicht zu "spritzen" und in hellen Tönen zu streichen. Zierputz oder gefärbter Putz ist untersagt.
- 10) Alle Einfriedungen an öffentlichen Wegen und Strassen sind bauaufsichtlich genehmigungspflichtig. Pläne sind in dreifacher Fertigung über die Gemeinde dem Landratsamt einzureichen. Zugelassen sind hier nur Hanichelzäune mit senkrechten Staketen. Sie sind gunlichst zwischen Holzpfosten auszubilden. Bei Verwendung von Betonsäulen sind die Bundstangen so anzubringen, dass die Betonsäule gegen die Strasse nicht sichtbar wird. Sogenannte Betonbretter sind untersagt. Für die Strassenzäune dieses Siedlungsgebietes ist eine Einfriedungshöhe von 1,10 m vorgeschrieben. Die Zwischenzäune können als Draht- und Heckenzäune mit heimischen Sträuchern (Buche, Liguster, Berberitze, Weiß- und Rotdorn, Haselnuss etc.) angelegt werden. Massive Pfeiler bei Einfahrten oder Eingängen sind in lagerhaftem Natursteinmaterial oder gemauert und geputzt auszuführen.
- 11) Die Bestimmungen der Min. Entschl. v. 26.7.1938 Nr. 3650 a 7 betreffend Bauführungen nächst Starkstromleitungen sind einzuhalten. Freileitungen aller Art sind einheitlich zu planen und derart anzulegen, dass Masten und Leitungsdrähte das Strassenbild nicht stören. Die Leitungen sind hinter dem Häusern durch die Gärten zu führen.
- 12) Künstliche Veränderungen des Geländes sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Vielmehr ist die natürliche Geländeform für das landschaftlich gebundene Gesamtbild zu erhalten.

- 13.) Für gutgelegte Eingrünung, vor allem für möglichst einheitliche Vorgartenbepflanzung ist schon während des Baues unter sachverständiger Mitwirkung zu sorgen. Jedes Grundstück ist ausreichend mit Bäumen zu bepflanzen.
 - 14.) Die Bauaufsichtsbehörde kann in besonders gelagerten Fällen von dieser Bebauungsvorschrift Ausnahmegenehmigung erteilen. Hierdurch dürfen öffentliche Belange oder wesentliche private Interessen nicht verletzt werden; auch darf hierdurch der Baugedanke als gestalterische Einheit nicht in Frage gestellt oder verhindert werden.
 - 15.) Die Baulinie entlang der L.II.O M 4 ist mindestens 18,00 m von der Strassenmitte zurückzusetzen.
 - 16.) Der Abstand der Einfriedigungen von Mitte der Strasse L.II.O. M 4 muss 7,50 m betragen. Die Höhe der Einfriedigung darf nicht mehr als 1,20 m über Strassenplanie betragen.
 - 17.) Innerhalb der in den Lageplan eingetragenen Sichtdreiecke bei der Einmündung der Siedlungsstrasse in die L.II.O. M 4 km 9.65e dürfen weder nichtgenehmigungspflichtige noch genehmigungspflichtige Bauten errichtet werden. Anpflanzungen aller Art über 1,0 m Höhe sind gleichfalls unzulässig.
 - 18.) Entlang der Starkstromfreileitung sind Sicherheitsabstände beiderseits der Leitungsachse von je 10,0 m Breite von jeder Bebauung freizuhalten.
- II. Baulinien- und Bebauungsvorschriften sind nach Art.101 des PStGB. im Rahmen von ortspolizeilichen Vorschriften festzusetzen und nach 3 VO. über Baugestaltung vom 10.11.36 zur Billigung bzw. nach Art.6 PStGB. zur Vollziehbarkeits-erklärung der Regierung von Oberbayern vorzulegen.
- III. Die mit Beschluss des Landratsamtes vom 7.11.1912 Nr.196/B/12 festgesetzten Baulinien werden, soweit sie diesem Beschlusse entgegenstehen, aufgehoben.
- IV. Die Einsprüche Holler vom 22.7.1950 als Eigentümer der Pl.Nr. 84 1/5 und Anna Reil vom 21.7.1950 Pl.Nr. 69 1/9 werden zurückgewiesen.
Dem Einspruch Sammer vom 13.7.1950 als Eigentümer der Pl.Nr. 86 und Deubler vom 11.7.1950 Pl.Nr.85 wird insoferne stattgegeben, als diese Grundstücke für das Gebiet H - J - K - L - M - H von einer Baulinienfestsetzung ausgenommen werden und einer evtl. späteren Festsetzung vorbehalten bleiben.
- V. Die Bedingungen treten mit Rechtswirksamkeit des Beschlusses in Kraft.
- VI. Die Kosten des Verfahrens sowie die Beschlussgebühr hat der Antragsteller zu tragen. Kostennachricht ergeht gesondert.

B e g r ü n d u n g :

Das zur Erschliessung vorgesehene Gelände liegt im örtlichen Zuständigkeitsbereich des Landratsamtes München. Die sachliche Zuständigkeit ergibt sich aus § 58 BBO.
Mit gemeindeamtlichem Schreiben vom 25.7.1950 wurde die 1.Fassung des im Betreff näher bezeichneten Baulinien- und Bebauungsplanes des Arch.Ambros Schwend mit Fertigungsdatum vom 23.5.1950 dem Landratsamt in Vorlage gebracht, nachdem derselbe ordnungsgemäss auf Grund § 61 BBO. verbehandelt war. Vom Gemeinderat wurde dem Plan in der Sitzung vom 20.7.1950 zugestimmt.

Der Baulinienplan lag in der Zeit vom 7. bis 21.7.1950 zur öffentlichen Einsichtnahme in der Gemeindekanzlei auf. Die aktenmäßig bekannten Beteiligten wurden zur Erinnerungsabgabe aufgefordert. Von 5 Beteiligten wurde gegen diese Planfassung seinerzeit Einspruch erhoben und zwar von den Grundstückseigentümern
Holler, Pl.-Nr. 84 1/5
Benischke, Pl.-Nr. 69 1/5,
Reil, Pl.-Nr. 69 1/9
Sammer, Pl.-Nr. 86
Deubler, Pl.-Nr. 85.

Auf Grund der Einsprüche und der Stellungnahme der Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Obb. vom 21.11.50 Nr. IV/o - 15500 hh 43 I, die zu dem Baulinienplan gutachtlich gehört wurde, war eine Überarbeitung der Pläne erforderlich, nachdem dieselben in Bezug auf Wegführung, Grundstücksausnutzung und Gebäudeanordnung den heutigen städtebaulichen Erfordernissen nicht entsprachen. Von der Ortsplanungsstelle wurde eine Tekturskizze für die Erschließung und Bebauung des Geländes angefertigt, die der Überarbeitung der Pläne zu Grunde gelegt wurde. Die neuen überarbeiteten Pläne mit Fertigstellungsdatum vom 20.2.51 wurden am 8.3.51 neuerdings von der Gemeinde in Einlauf gebracht. Es stellte sich jedoch heraus, daß auch diese Pläne einer Beschlußfassung nicht zu Grunde gelegt werden konnten, da die Linienführung der Ost-West-Straße durch das Gebäude auf dem Grundstück Benischke gelegt worden war.

Daraufhin erhielt Herr Verm. Ing. Wagner den Auftrag neue Pläne zu fertigen. Diese Pläne vom 10.9.51 wurden dem vorliegenden Beschluß zu Grunde gelegt. Bezüglich Bebauung des durch den Bebauungsplan erfaßten Geländes wurde durch Gutachten der Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Obb. vom 22.10.1949 Nr. IV/7 . 15507 hh 20 zugestimmt. Die Lokalbaukommission der Stadt München, die gleichfalls gehört wurde, hat sich dem Gutachten der Stadtplanung angeschlossen und Einwendungen nicht erhoben, jedoch vom Planungsstandpunkt die Lage der geplanten Siedlung als nicht günstig bezeichnet. Es wurde nur eine evtl. spätere Erweiterung der vorgesehenen Bebauung insbesondere in westlicher Richtung über die Großhadenerstraße hinaus als nicht vertretbar erachtet. Die Planungsgemeinschaft, Äußerer Wirtschaftsraum teilte im Gutachten vom 4.9.50 mit, daß gegen die baulinienmäßige Erschließung des fraglichen Gebietes keine Bedenken bestehen und die endgültige Gestaltung und Straßeführung dem Landratsamt überlassen wird. Die Bedingungen des Straßen-Flußbauamtes laut Schreiben vom 8.9.1950 Nr. 4430/50 III 1 wurden in Ziff. 15 - 17 dieses Beschlusses aufgenommen. Die Forderung der Isarwerke auf Einhaltung der Sicherheitsabstände beiderseits der Leitungssachse der Starkstromleitung in einer Breite von je 10,0 m wurde in Ziff. 18 dieses Beschlusses als Bedingung festgelegt. In der Stellungnahme des Gemeinderates zur 2. Fassung des Baulinienplanes wurde in der Sitzung am 4.4.1951 gegen denselben keine Erinnerung erhoben, jedoch gewünscht, daß die Straßenbreite bei Pl.-Nr. 87 eine Verringerung erfahre und von den vorgesehenen 2 Bauplätzen der des jetzigen Pächters Aichinger erhalten bleibe. Diesem Wunsche der Gemeinde wurde in den neuen Plänen des Verm. Ing. Wagner vom 10.9.51 entsprochen. Eine Neuinstruktion der Pläne vom 20.2.1951 und 10.9.1951 wurde von der Gemeinde nicht durchgeführt und war nicht erforderlich, da sich gegenüber der ursprünglichen Planfassung eine wesentliche Änderung nicht ergeben hat. Die von den Änderungen betroffenen

Beteiligten Habermayer und Benischke haben sich unterschriftlich mit den vorgenommenen Änderungen einverstanden erklärt. Für den zur Straßenherstellung benötigten Grundstücksstreifen an der Nordseite des Grundstückes Benischke mit ca. 150 qm Fläche leistet Herr Habermayer durch eine gleich große Fläche dem Grundeigentümer Benischke Ersatz. Diese Ersatzleistung wurde von Herrn Habermayer am 25.10.1951 unterschriftlich bestätigt. Durch diese Einigung wurde der Einspruch Benischke hinfällig. Die Einsprüche der zwei Grundeigentümer Holler und Reil wurden zurückgewiesen. Der Einspruch Holler richtete sich gegen die in der ursprünglichen ersten Planung vorgesehenen 3 Grundstücksgrenzen. Die neue Planung sieht jedoch nur noch 2 Grundstücksnachbarn vor. Der Einspruch kann daher als überholt betrachtet werden und war daher abzuweisen.

Der Einspruch Reil, Pl.-Nr. 69 1/2 gegen die trichterförmige Einmündung der Erschließungsstraße in die L.II.O. M 4 wurde dahingehend gewürdigt, daß entgegen der ursprünglichen Planung das betreffende Grundstück noch als Bauplatz ausgewiesen wurde. Auf die vorgesehene trichterförmige Erweiterung konnte aus verkehrstechnischen Gründen nicht verzichtet werden und der Einspruch Reil wurde aus diesem Grunde gleichfalls abgewiesen. Dem Einspruch Sammer und Deubler, Pl.-Nr. 85 und 86 wurde einsofern stattgegeben, als diese Grundstücke von der Baulinienfestsetzung ausgenommen werden. Im Plan wurde dieses Gebiet mit H + J + K + L-M - H näher bezeichnet. Vor Aufteilung und Bebauung dieser Grundstücke ist von den beiden Grundeigentümern ein Baulinienplan in Instruktion zu geben, der der Aufteilung und Bebauung des auf Grund dieses Beschlusses zur Genehmigung kommenden Planes entsprechen muß.

Der Neufassung des Planes nach dem Vorschlag des Herrn Verm. Ing. Wagner vom 10.9.51 wurde vom Gemeinderat am 16.9.51 ohne Erinnerung zugestimmt. Weitere Behörden oder Stellen waren nicht zu hören. Sonstige Ablehnungsgründe sind nicht bekannt geworden.

Es war daher zu beschließen wie geschehen.

Für diesen Beschluß wird eine Gebühr von DM 100.- festgesetzt, wozu ein Zuschlag von 25 v.H. tritt. Im übrigen ergeht gesonderte Kostennachricht.

Die Entscheidung im Kostepunkt stützt sich auf § 79 BBO., Art. 142 ff. K.G. in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete des Kostenwesens vom 9.7.49 (GVBl. S.182)

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluß kann innerhalb von zwei Wochen nach der Eröffnung oder Zustellung Beschwerde zur Aufsichtsbehörde erhoben werden. Die Beschwerde ist - möglichst in zweifacher Ausfertigung beim unterfertigten Landratsamt zur Weiterleitung an die Regierung von Obb. schriftlich einzureichen. Die Beschwerde muß einen bestimmten Antrag enthalten; die Beschwerdepunkte und die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben sein. Eine etwaige Nichtbescheidung der Beschwerde binnen angemessener Frist gilt als ablehnender Beschwerdebescheid und berechtigt also zur Erhebung der Anfechtungsklage. Letztere ist aber nach 6 Monaten seit Einlegung der Beschwerde ausgeschlossen.

München, den 27. Nov. 1951
I.A.:

F.d.R.

München, den 5.12.1951

I.A.:

(Johann), Reg. Insp.

gez. Kirschner, Reg. Rat

