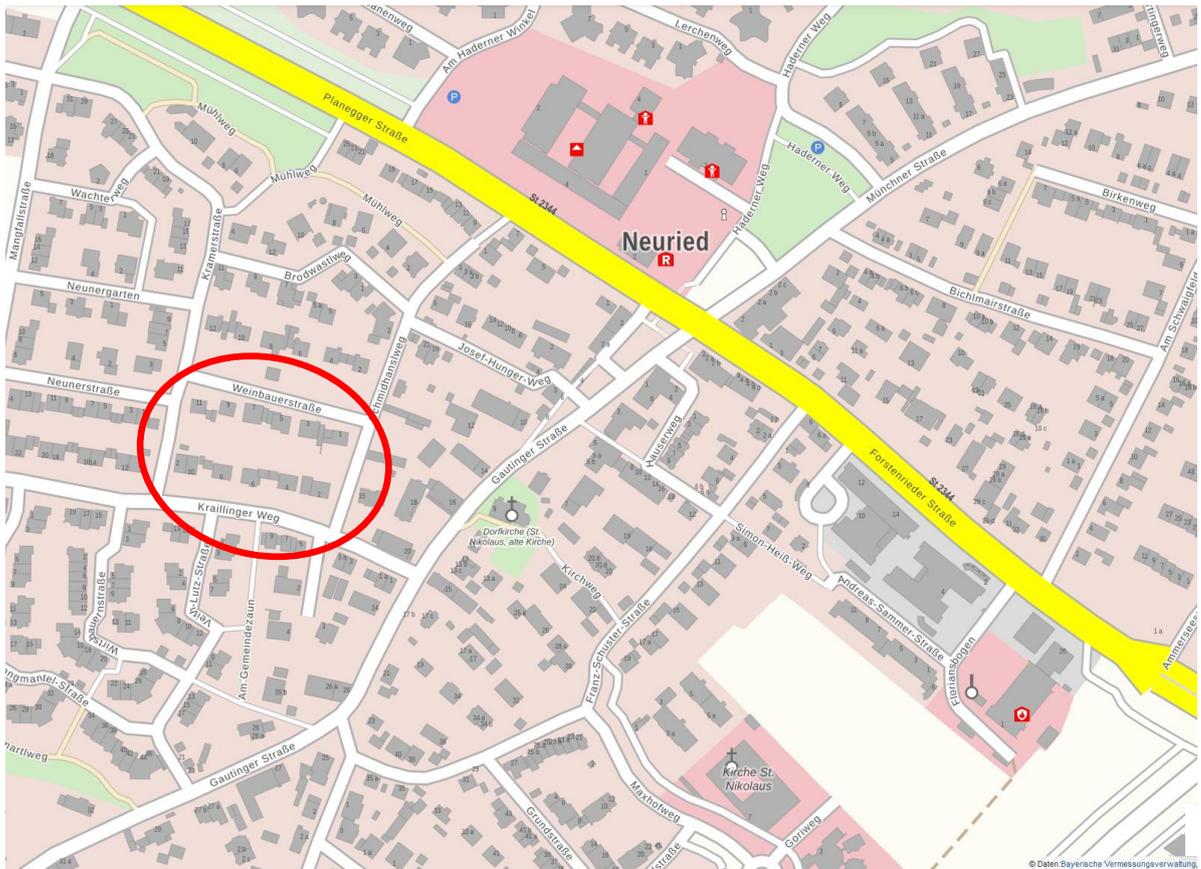


Gemeinde	Neuried Lkr. München
Bebauungsplan	Nr. 54 „zwischen Weinbauerstraße und Kraillinger Weg“
Grünordnung	Margarethe Waubke, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Leinthalstraße 11, 80939 München
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 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
Bearbeitung	Prells QS:
Aktenzeichen	NER 2-86
Plandatum	02.05.2023 (Vorentwurf/ Entwurf)

Satzung

Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

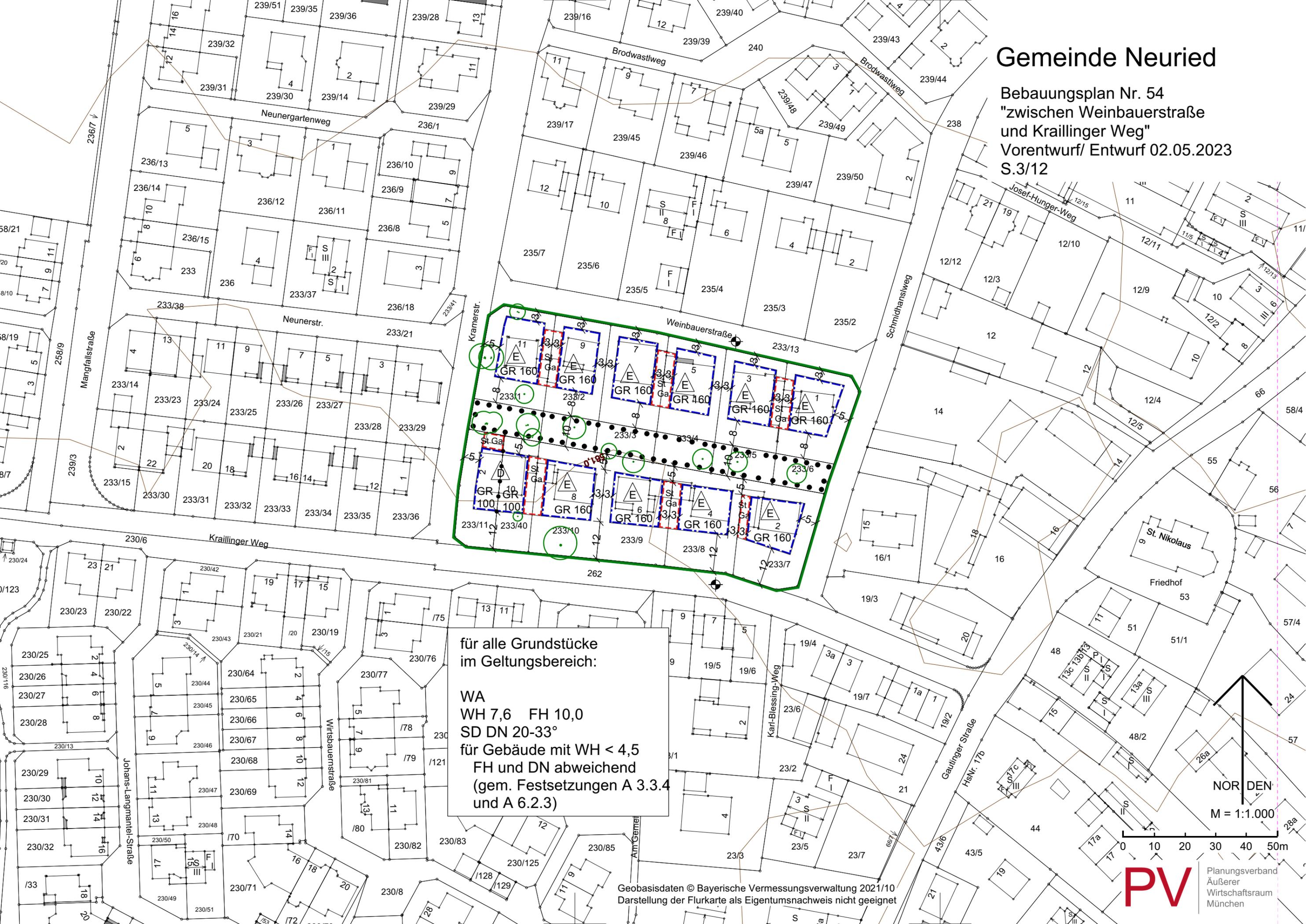
Lageplan



Lageplan ohne Maßstab, Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2023.

Gemeinde Neuried

Bebauungsplan Nr. 54
"zwischen Weinbauerstraße
und Kraillinger Weg"
Vorentwurf/ Entwurf 02.05.2023
S.3/12

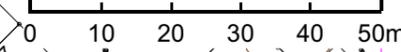


für alle Grundstücke
im Geltungsbereich:

WA
WH 7,6 FH 10,0
SD DN 20-33°
für Gebäude mit WH < 4,5
FH und DN abweichend
(gem. Festsetzungen A 3.3.4
und A 6.2.3)

NOR DEN

M = 1:1.000



Präambel:

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen folgender Pläne:

- Baulinien- u. Bebauungsplan für die Grundstücke Fl.Nrn 233 und 234, in Kraft seit 08.04.1958,
- Bebauungsänderungsplan für Baugrundstücke aus Fl.Nr. 233 am Kraillinger Weg, in Kraft seit 04.11.1959 und
- Bebauungsplan Fl:Nr. 233, 234, Änderung 233/4,5u. 6, in Kraft seit 27.09.1963.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen, hier: Maß der baulichen Nutzung/ GR

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 2.2 Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist in Wohngebäuden eine Wohnung zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundfläche

- 3.1.1 **GR 160** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 160 qm
- 3.1.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 m² festgesetzt.

3.2 Überschreitung der Grundfläche

- 3.2.1 Die festgesetzte Grundfläche nach A 3.1 darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um 75 %, max. jedoch bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,40 überschritten werden.

3.3 Höhen

- 3.3.1  Höhenbezugspunkt der Fahrbahnoberfläche (Oberkante Schacht) für die Bemessung der max. zulässigen Wand- und Firsthöhe
- 3.3.2 **WH 7,6** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,6 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden Straße (Weinbauerstraße/ Kraillinger Weg), gemessen am jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt, bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

- 3.3.3 **FH 10,0** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 10,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.3.4 Für Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 4,5 m und einer Dachneigung von 50 bis 55° gem. A 6.2.3 ist eine maximale Firsthöhe von 11,7 m zugelassen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- 4.1 Die Gebäude sind zu errichten in offene Bauweise, gemäß Einschrieb in der Planzeichnung

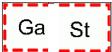
4.1.1  als Einzelhäuser

4.1.2  als Doppelhäuser.

4.2  Baugrenze

- 4.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m und bis zu einer Fläche von 20,0 m² überschritten werden.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.2 Tiefgaragen sind auf den Baugrundstücken allgemein zulässig. Die Festsetzungen A 3.2 und A 8.1 bleiben unberührt.
- 5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig und auf eine Fläche von je 5 m² beschränkt.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Fassaden

6.1.1 Geschlossene Fassadenflächen sind als verputzte Flächen oder mit Holzverschalung zu erstellen.

6.1.2 Für Wandflächen von Garagen und Nebengebäuden sind äußerlich Putz, Holz oder sichtbare Stahlkonstruktionen zulässig. Im Übrigen sind diese Gebäude baulich wie Hauptgebäude zu gestalten.

6.2 Dächer

6.2.1 Dächer sind grundsätzlich nur als symmetrische Satteldächer mit mittigem First zulässig. Ausgenommen sind eingeschossige Anbauten sowie Garagen und Carports.

6.2.2 Zulässige Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden.

6.2.3 **SD DN 20-33°** Satteldach mit einer Dachneigung von 20 bis 33°

Für Gebäude, deren Wandhöhe 4,5 m nicht überschreitet, sind auch Dachneigungen von 50 bis 55° zulässig.

6.2.4 Satteldächer sind kleinteilig mit Dachsteinen oder Dachziegeln in roten bis rotbraunen und grauen Farben zu decken. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

6.2.5 Je Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) ist ein Zwerchhaus/ Quergiebel mit einer Breite von max. 1/3 der Gebäudelänge, höchstens 5 m, zulässig. Sonstige Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Auf Dächern mit einer Neigung von 50 bis 55° sind auch Schleppgauben mit einer Breite von max. 2/3 der Gebäudelänge zulässig; Abstand zum Ortgang mind. 1,5 m. Die Oberkante der Dachaufbauten muss mind. 0,5 unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben.

6.2.6 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachform und -neigung und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden

6.3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen an Gebäuden sind grundsätzlich unzulässig. Davon ausgenommen sind:

- Abgrabungen für Lichtschächte bis 1 m Abstand, begrenzt auf eine Gebäudelänge von insgesamt 4 m, und Kelleraußentritten,
 - Aufschüttungen gartenseitig für Terrassen bis zu einer Höhe von 0,3 m.
- Sie sind zu den Grundstücksgrenzen ohne Stützmauern auszugleichen.

7 Verkehrsflächen

7.1  Straßenbegrenzungslinie

8 Grünordnung, Natur- und Artenschutz

8.1  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.2  zu erhaltender wichtiger Baum.

8.3 Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei einer zugunsten von zulässigen baulichen Anlagen zwingenden Entfernung oder bei Beschädigung mit der Folge des Absterbens muss ein standortheimischer Ersatzbaum (s. Artenliste D 9.2) als Solitär mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm gepflanzt werden (Lage kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3 m abweichen).

8.4 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (s. Artenliste D 9.2) je angefangene 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche zu pflanzen. Erhaltenswerte Bäume gemäß Baumschutzverordnung Neuried sind darauf anzurechnen.

8.5 Befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, Terrassen) und oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken und private Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

8.6 Geländeänderungen:

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind jeweils bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Höhenunterschiede sind mit Böschungen auszugleichen, Stützmauern sind unzulässig.

8.7 Zäune und Einfriedungen sind ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere auszuführen.

8.8 Zäune und Einfriedungen sind auf eine maximale Höhe von 1,50 m begrenzt.

9 Klimaschutz

Nach Osten, Westen oder Süden geneigte Dachflächen sind bei der Errichtung von Gebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr.23b BauGB zu mind. 50 % ihrer Fläche mit Photovoltaik und Solarthermieanlagen zu belegen.

10 Bemaßung

10.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

[Stand Vorentwurf: keine]

C Kennzeichnungen

[Stand Vorentwurf: keine]

D Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2 233/3 Flurstücksnummer, z.B. 233/3
- 3  bestehende Bebauung
- 4  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN
- 5 Boden
 - 5.1 Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evt. zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung) unterliegen.
 - 5.2 Altlasten durch Bodenverfüllungen im Baugebiet sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten während der Erdarbeiten organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten auftreten, die auf eine Altablagerung hindeuten, so sind die Arbeiten sofort einzustellen. Das Landratsamt München und das Wasserwirtschaftsamt München sind unverzüglich zu informieren.
- 6 Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung

nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/Rigolenversickerung) vorrangig vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten.

Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten.

Soweit die Voraussetzungen der NWFreiV und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen, kann das Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden.

Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser, z.B. zum Gartengießen (Regentonne) werden ausdrücklich empfohlen.

7 Regenerative Energien

Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus der Umwelt (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt.

8 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

9 Grünordnung, Artenschutz

9.1 Für bestehende Bäume gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried. Eine Beseitigung ist nur zulässig, wenn er die Ausnutzung des eingeräumten Baurechts verhindert oder sein Erhalt die Bebauung nachhaltig beeinträchtigen würde. Festsetzung A 8.2 bleibt unberührt.

9.2 Für zu pflanzende Bäume sind folgende Arten zulässig:

Acer campestre	–	Feldahorn
Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	–	Kastanie
Betula pendula	–	Birke
Fagus sylvatica	–	Rot-Buche
Pinus sylvestris	–	Kiefer
Platanus acerifolia	–	Platane
Populus tremula	–	Zitterpappel
Prunus avium	–	Wildkirsche
Quercus petraea	–	Traubeneiche
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Tilia cordata	–	Linde

Pflanzqualität: 3-4 mal verpflanzt, mit Ballen mit Stammumfang 18/20 cm.

9.3 Zu erhaltender Baumbestand darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich nicht beeinträchtigt werden und ist vor Beginn der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Gemeinde gem. DIN 18920 zu schützen. Während der gesamten Bauzeit ist nach RAS-LG in der gültigen Fassung zu verfahren. Bei Beschädigung erhaltenswerter Bäume mit der Folge des Absterbens muss ein standortheimischer Ersatzbaum als Solitär mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm gepflanzt werden.

9.4 Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 gemäß den Festsetzungen beizufügen.

9.5 Artenschutz

Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG). Zur Vermeidung von Konflikten mit der Baumschutzsatzung oder artenschutzrechtlichen (gesetzlichen) Verbotstatbeständen soll jede Beseitigung von Bäumen und Sträuchern vorab mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt werden.

10 Barrierefreiheit

Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnungen wird auf Art. 4 des Bay. Behinderten-Gleichstellungsgesetzes in Verbindung mit Art. 48 BayBO hingewiesen.

11 DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen,

a) werden bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten.

b) sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und in allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist zudem eingeführt als Technische Baubestimmung durch Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über den Vollzug des Art. 81a Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung; Bayerische Technische Baubestimmungen, vom 25. April 2022 (BayMBI. 2022 Nr. 334)

- 12 Ortsrecht:
Es gilt die Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen und Sträuchern der Gemeinde Neuried (Baumschutzverordnung) in ihrer jeweils gültigen Fassung (derzeit Fassung vom 21. November 2003).
- Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger München, den
-
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
- Gemeinde Neuried, den
-
(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.11.2021 die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2023 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.05.2023 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.
5. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuried, den

(Siegel)

.....
Harald Zipfel, Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Neuried, den

(Siegel)

.....
Harald Zipfel, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neuried, den

(Siegel)

.....
Harald Zipfel, Erster Bürgermeister