

Gemeinde **Neuried**

Bebauungsplan **Nr. 47 für das Gebiet „Südlich Maxhofweg“**

umfassend die Grundstücke Flur Nr. 132, 133, 133/1, 133/2, 134/1, 135/13 und 168/4 sowie Teilfläche aus 196/3 Gemarkung Neuried

Planfertiger **DFH-Planung Stadtplanung und Landschaftsarchitektur**  
Grillparzerstr. 47, 81675 München  
Tel.: 089 / 82 95 88 70, mail@dfh-planung.de

gefertigt am 10.04.2018  
geändert am 09.10.2018  
geändert am 09.04.2019

Die Gemeinde **Neuried** erlässt gemäß §§ 1 bis 4c und 8 bis 10 sowie 13b des des Baugesetzbuches -BauGB-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO-, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

**A. FESTSETZUNGEN**

- Geltungsbereich**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
- Art der baulichen Nutzung**
  - Das mit **WA** gekennzeichnete Bauland ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet bestehend aus den Teilgebieten WA 1 und WA 2 festgesetzt.  
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
  - Fläche für den Gemeinbedarf  
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“
  - Spielplatz
  - Auf allen Baugrundstücken ist die Errichtung von ortsfesten Funkanlagen als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.  
Unzulässig sind Werbeanlagen, die als Hauptanlagen ohne funktionalen Zusammenhang zum Baugebiet allein der Fremdwerbung dienen. Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung sind nur als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO an der Stätte der Leistung zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - GR 400** höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern; z. B. 400 m<sup>2</sup>  
Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen im WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,5 und im WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 überschritten werden.
  - GF 950** höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmetern; z. B. 950 m<sup>2</sup>  
Die festgesetzte Geschossfläche darf ausnahmsweise durch die Geschossfläche von in Gebäude integrierten Tiefgaragenrampen im Erdgeschoss sowie von erdgeschossig notwendigen Nebenanlagen für Kinderwagen-, Fahrrad- und Müllabstellplätze überschritten werden, jedoch insgesamt maximal 100 m<sup>2</sup> je Wohngebäude.
  - Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.
  - WH 8.70  
Wandhöhe in Metern, gemessen von dem in Festsetzung A.10.b) festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches; z. B. 8,70 m
  - III**  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z. B. 3 Vollgeschosse

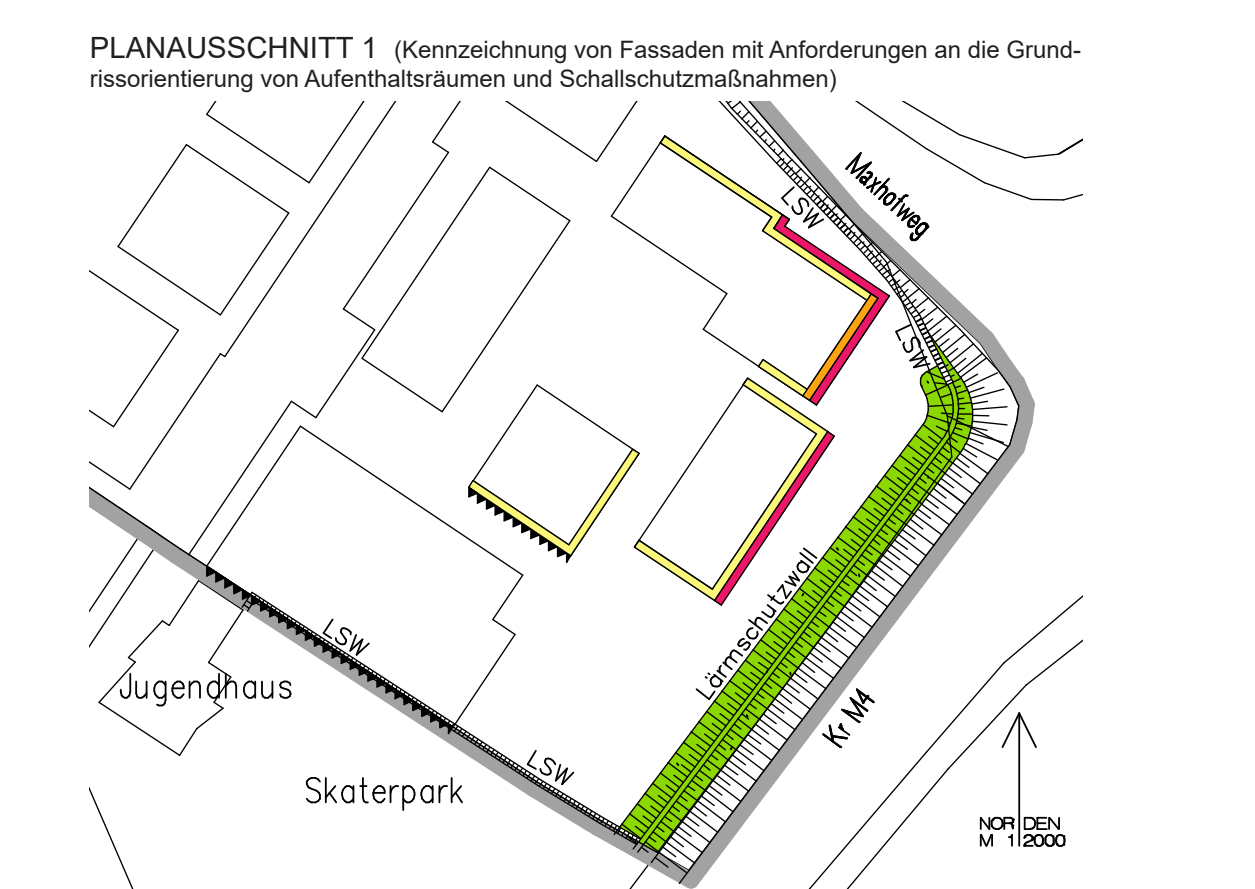
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die jeweils obersten Vollgeschosse als Terrassengeschoss, deren Grundfläche höchstens drei Viertel des darunter liegenden Geschosses betragen darf, auszubilden.
- f) **Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (Höhen) innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen**
- Baulinie**  
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuung“ darf die Baulinie durch Innenhöfe unterbrochen werden.
  - Baugrenze**  
Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Baugrenzen durch Terrassen auf einer Gesamtlänge von bis zu einem Drittel der Gebäudeaußenkante um bis zu 2 m überschritten werden.
  - Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO wird angeordnet.  
Abweichend von Satz 1 kann zwischen Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet vor Außenwänden die Abstandsflächen auf 0,5 H, jedoch mindestens 3 m verkürzt werden. Dies gilt auch für untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker gemäß Art. 6 Abs. 8 Ziffer 2 BayBO.

- Bauliche Gestaltung**
  - Im gesamten Baugebiet sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.
  - Technisch notwendige Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kamine und Oberlichter sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen eine Höhe von 3 m über der Oberkante Rohdecke des letzten Geschosses nicht überschreiten. Sie dürfen mit Ausnahme der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie eine Fläche von höchstens 20 % der Dachfläche des darunterliegenden Daches überdecken. Alle Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachtraufe abgerückt zu errichten.
  - Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Mittel nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,6 m, gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.
  - Innerhalb der als Spielplatz festgesetzten Fläche sind Geländemodellierungen im untergeordneten Umfang zulässig.
  - Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet sind nur von Wohnungsgärten als offene, sockellose Zäune mit Maschendraht, Gitterdraht oder Staketen mit Hinterpflanzungen sowie lebende Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.  
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuung“ sind Einfriedungen als Metall- und Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
- Öffentliche Verkehrsfläche**
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie

- Stellplätze, Nebenanlagen, Dienstbarkeiten**
  - Im Allgemeinen Wohngebiet ist folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:  

Wohnfläche je Wohnung	Kfz-Stellplätze	Fahrrad-Stellplätze
bis 60 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je Wohnung	1 Stellplatz je Wohnung
über 60 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup>	1 Stellplatz je Wohnung	2 Stellplätze je Wohnung
über 100 m <sup>2</sup>	2 Stellplätze je Wohnung	3 Stellplätze je Wohnung

Die pflichtigen Kfz-Stellplätze sind vollständig in Tiefgaragen unterzubringen. Ausgenommen hiervon sind Besucherstellplätze sowie die nach Art. 47 BayBO pflichtigen Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuung“.
  - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuung“ sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, wie z. B. Spiel- und Gartenhäuser, ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Immissionsschutz**
  - Lärmschutzwand**  
Die nördöstliche Lärmschutzwand entlang des Maxhofwegs ist mindestens mit einer Höhe der Oberkante von 565,50 m ü. NN zu errichten.  
Die südwestliche Lärmschutzwand zum Jugendzentrum ist mindestens mit einer Höhe der Oberkante von 566,00 m ü. NN zu errichten.
  - Lärmschutzwände sind entsprechend der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden vom 08.02.2007) zu bemessen und in Richtung der Lärmquellen hin hochabsorbierend auszuführen.
  - Lärmschutzwall**  
Der Lärmschutzwall ist mindestens bis zu den in Festsetzung A.10.c) genannten



- Oberkanten aufzuschütten. Im Kreuzungsbereich M4 / Maxhofweg kann der Wall im Übergang zur Lärmschutzwand abgestützt ausgeführt werden. Die Walloberflächen sind flächennah mit Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation zu bepflanzen.
- d) Von der Höhe und Lage der festgesetzten Lärmschutzwände und des -walls kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich die Beurteilungspegel für die Schallimmissionen nicht erhöhen und der in Festsetzung A.8. f) beschriebene Umfang an passiven Schallschutzmaßnahmen weiterhin ausreichend ist.
- e) Die bezugsfertige Herstellung der Gebäude ist erst nach Fertigstellung der festgesetzten Lärmschutzwände und des -walls zulässig.
- f) **Passive Schallschutzmaßnahmen:**  
 $L_{\text{Schiffhaus}} > \text{IRW } 18 \text{ BlmSchV}$ , betreffen die Südwestfassade des südlichsten Wohngebäudes in Höhe des dritten Vollgeschosses und die Fassaden des Gebäudes für den Gemeinbedarf „Kinderbetreuung“ entlang der Baulinie mit Sichtverbindung zum Skater- / Streetballfeld des Jugendzentrums in Höhe des zweiten Vollgeschosses  
An den im Planausschnitt 1 so gekennzeichneten Fassaden sind mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BlmSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) durch die benachbarten Sport- und Freizeitanlagen zu rechnen. Die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, ist an diesen Fassaden nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesezte, geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern die Immissionsrichtwerte der 18. BlmSchV für die Sport- und Freizeitgeräusche in Höhe von 55 dB(A) / 50 dB(A) tags außerhalb / innerhalb der Ruhezeiten und 40 dB(A) nachts nicht überschritten werden.  
 $L_{\text{e}} = 61 \text{ dB(A)}$  bis 65 dB(A) bzw. Lärmpegelbereich III  
 $L_{\text{e}} = 66 \text{ dB(A)}$  bis 70 dB(A) bzw. Lärmpegelbereich IV  
An den im Planausschnitt 1 so gekennzeichneten Fassaden wird der maßgebliche Außenlärmpegel in Höhe von  $L_{\text{a}} = 61 \text{ dB(A)}$  am Tag erreicht oder überschritten. Entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 muss hier die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen folgende resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:  
erf.  $R'_{\text{w,ext}} \geq 35 \text{ dB}$   
erf.  $R'_{\text{w,ext}} \geq 40 \text{ dB}$   
Für Büroräume oder vergleichbare, weniger schutzbedürftige Nutzungen können die oben genannten Anforderungen um 5 dB reduziert werden.  
Entlang der Baulinie der Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuung“ ist außerdem im weiteren Bauvolumen der Nachweis ausreichender Schalldämmung nach dem Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 „Schallschutz an Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ unter besonderer Berücksichtigung der impulshaltigen Schlaggeräusche auf dem benachbarten Skaterplatz zu führen.  
 $L_{\text{traf}} > 49 \text{ dB(A)}$   
An den im Planausschnitt 1 so gekennzeichneten Fassaden wird nachts aufgrund der Verkehrsgeschallsbelastung ein Beurteilungspegel in der Höhe von  $L_{\text{e}} = 49 \text{ dB(A)}$  über-

- schritten. Die Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sollen möglichst nicht an den so gekennzeichneten Fassaden angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, ist für die Schlafräume durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende, permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der oben genannten Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm sicherzustellen. Dafür kommen z. B. geeignete Glasvorbauten, Loggien mit Außenverglasungen, Prallscheiben sowie Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen in Frage. Diese Maßnahmen dürfen die oben genannten Schalldämmung der Fassaden nicht reduzieren. Von der oben genannten Anforderung kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht so gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann.
- Grünordnung**
    - Baum zu erhalten  
Holzgruppe zu erhalten
    - Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Stellplatz- oder Terrassenfläche angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch auszugestalten und mit Bäumen und Sträuchern unter Verwendung heimischen Pflanzenmaterials zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Laubbäume zu pflanzen, dass auf je angefangene 200 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ein Baum kommt. Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflanzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind kurzfristig, d. h. binnen Jahresfrist nachzupflanzen. Eine Auswahl möglicher Bäume ist der Pflanzliste unter Hinweis B.4.b) zu entnehmen. Die Mindestpflanzqualität nach Wuchsordnung beträgt für  
Großbäume I. Ordnung (über 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, Mittelgroße Bäume II. Ordnung (10-20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, Kleinbäume III. Ordnung (bis 10 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm, Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm.
    - Das Pflanzen giftiger Gehölze ist untersagt.
    - Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind ab einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgeschichtstiefe von 10 cm vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
    - Tiefgaragenunterbauten außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten, Stellplätzen und Durchwegungen sind mit mindestens 0,6 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Baumplanungen auf Tiefgaragen sind Baumgruben mit einem durchwurzelbaren Raum auf einer Fläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> um mindestens 1 m abzusenken und mit einer Mindesterdeckung von 0,8 m bis 1 m zu überdecken.
  - Vermaßung, Höhen**
    - Maßzahl in Metern; z. B. 5,00 m
    - Grundkote für Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen; z. B. 562,50 m ü. NN

- c) **OK WALL 565.5**  
festgesetzte Höhenkote für die Oberkante des Lärmschutzwalls; z. B. 565,50 m ü. NN
- B. HINWEISE**
- Grundstücke, Gebäude**
    - Flurnummer, z. B. Teilfläche aus Flur-Nummer 196/3
    - bestehende Grundstücksgrenze
    - aufzulassende Grundstücksgrenze
    - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
    - vorgeschlagene Form der Baukörper
  - Gelände**
    - Höhenbezugspunkt der Umgebung; z. B. 561,00 m ü. NN
    - vorgeschlagene Böschungfläche
  - Verkehrsflächen**
    - beschränkt öffentlicher Weg (als selbstständiger Geh- und Radweg sowie als Überfahrtsweg für Liefer- und Notfahrzeuge gem. Art. 53 Ziff. 2 BayStRW gewidmet)
    - Bauverbotszone der Kreisstraße (M4) gem. Art. 23 Abs. 1 BayStRW
    - vorgeschlagene Fläche für Parkplätze
    - Bushaltestelle
  - Grünordnung**
    - empfohlener Standort für Laubbäume; Kronendurchmesser nach Darstellung im Plan
    - Es sollen vorwiegend Arten der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden:  
**Groß- und mittelkronige Laubbäume**  
- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
- Rot-Buche (Fagus sylvatica)  
- Grauerle (Alnus incana)  
- Hainbuche (Carpinus betulus)  
- Linde (Tilia intermedia)  
- Sal-Weide (Salix caprea)  
- Weiß-Birke (Betula pendula)  
**Kleinkronige Laubbäume**  
- Eberesche (Sorbus aucuparia)  
- Feld-Ahorn (Acer campestre)  
- Obstbäume
  - Wasserwirtschaft**

Von den einzelnen Bauherren bzw. deren Planern ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadhlose Versickern von Niederschlagswasser sind in der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW (Technische Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.  
Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen ist grundsätzlich über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Als fachliche Arbeitsgrundlage wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und auf das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
  - Denkmalschutz**  
Die Denkmalbehörde ist vor Beginn der Erdarbeiten von Baumaßnahmen zu informieren. Auf Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG wird hingewiesen.
  - Bauvolumen**  
Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen. Dabei sind die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeveränderungen darzustellen.
  - Sonstiges**  
Die genannten DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien können im Bauamt der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- Neuried, den ..... München, den .....
- (Harald Zipfel, 1. Bürgermeister) (Planfertiger)



**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.04.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.05.2018 mit 15.06.2018 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2018 mit 15.06.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.10.2018 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 13.11.2018 mit 14.12.2018 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2018 mit 14.12.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.04.2019 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ..... mit ..... öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... mit ..... beteiligt.
- Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Neuried, den .....

(Siegel) Neuried, den .....

(Harald Zipfel, 1. Bürgermeister) (Harald Zipfel, 1. Bürgermeister)

