

Die Gemeinde Neuried
erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung für die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanmZV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung mit Planungsrechtlichen Festsetzungen (A), sonstigen Festsetzungen durch Planzeichen und Text (B) sowie Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen (C) sowie der zugehörigen textlichen Begründung als Satzung.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB

- 1.1 Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
- 1.2 Abgrenzungen**
Abgrenzung unterschiedliche Art der Baulichen Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe

- 2. Art der Baulichen Nutzung**
MU
Urbane Gebiete (MU) gemäß §6a BauNVO. Die Baugebiete MU 1.1 bis MU 3.2 werden als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Nutzungen gem. §6a Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürobürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen.
Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO gelten folgende Beschränkungen:
- MU 1.1 und 1.2: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie jeweils eine Betriebsleiterwohnung pro Gebäude zulässig.
- MU 2: Wohnnutzung ist nur in m. 4. O.G. ausnahmsweise zulässig.
- MU 3.1 Süd und MU 3.2 Ost: im Erdgeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig, in den Obergeschossen sind nur Wohnnutzungen zulässig.
- MU 3.1 Nord und 3.2 Nord: Sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen sind nur Wohnnutzungen zulässig.

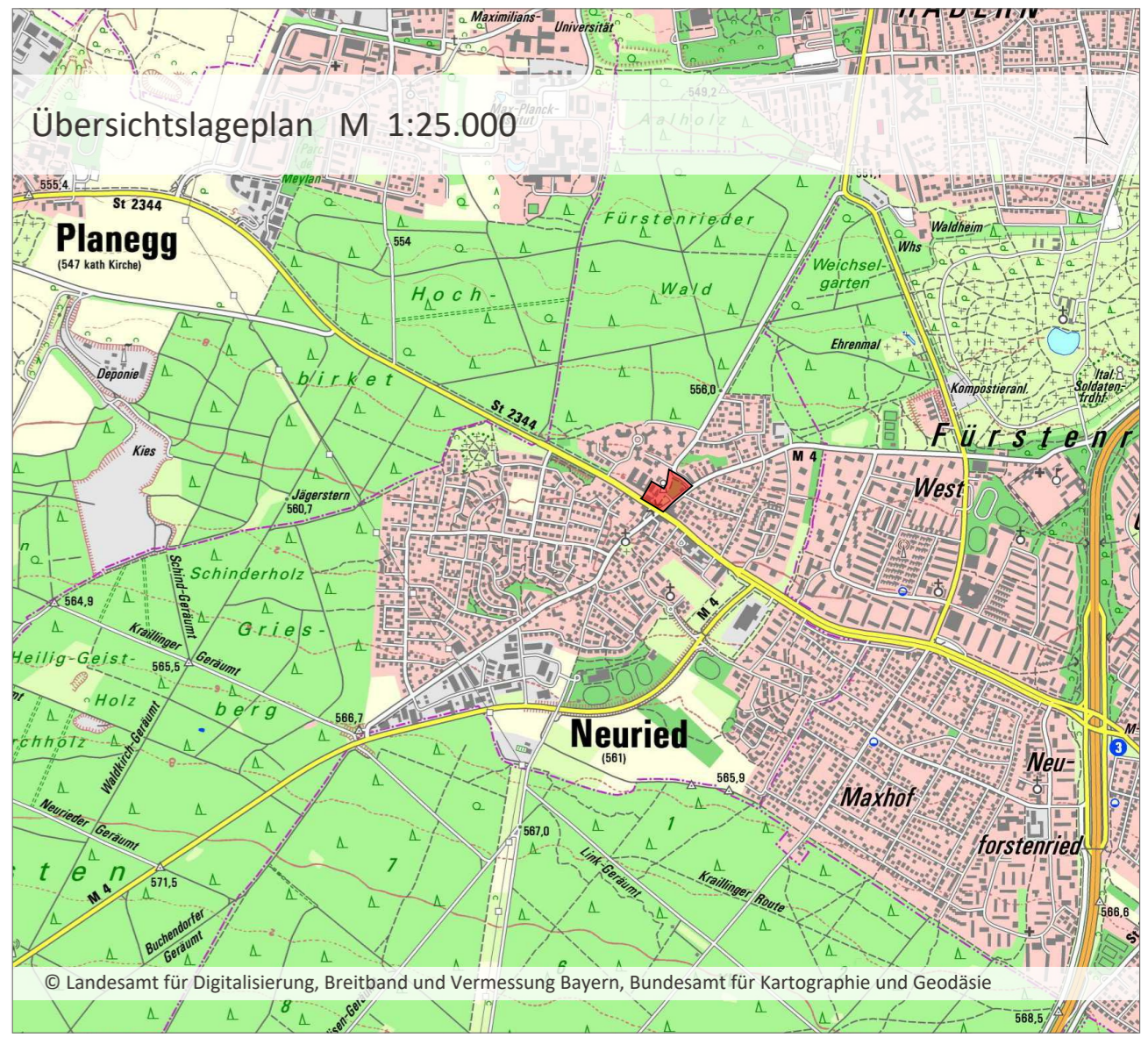
- 3. Maß der Baulichen Nutzung**
3.1 Maximal zulässige Grundfläche (GR) - gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung.
Zulässige maximale Grundfläche bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen und Baulinien erzeugten Bauraum in Quadratmeter (m²) - gemäß Planzeichnung. Die festgesetzte maximale Grundfläche darf mit den nach §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer vollflächigen Unterbauung überschritten werden (entspricht rechnerisch einer maximalen GRZ von 1,0).

- 3.2 Maximal zulässige Geschossfläche (GF) - gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung.**
Zulässige maximale Geschossfläche bezogen auf den jeweils mit Baugrenzen und gegebenenfalls Baulinien erzeugten Bauraum in Quadratmeter (m²) - gemäß Planzeichnung. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht Vollgeschosse sind einschließlich der zugehörigen Treppenträume der zulässigen Geschossfläche zuzurechnen.
- 3.3 Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens im durchgehenden Erdgeschoss (OK FFB EG max) - gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung.**
Zulässige maximale Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Der festgesetzte Wert definiert die Bezugshöhe (+/-0,00 im EG) für die nachfolgend festgesetzten Wandhöhen der jeweiligen Baufelder. Der jeweils festgesetzte Höhenwert für das Erdgeschoss darf im MU 3.2 zur Ausbildung einer Sockelzone (ohne Gebäudeerhöhung) in den Bereichen, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzen um bis zu +0,50m angehoben werden.
- 3.4 Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH) - gemäß Planzeichnung.**
Zulässige maximale Wandhöhe, in Meter (m), gemessen ab Oberkante des Fertigfußbodens des EG. Die maximale Wandhöhe endet mit der Oberkante der Dachattika bei Flachdächern bzw. am Durchstoßpunkt von Wand und Oberkante der Dacheindeckung bei geneigten Dächern. Sie ist umlaufend als einheitliche Höhe definiert, die nicht unterbrochen oder um Giebelwände erweitert werden darf.
- 4. Baulinien und Baugrenzen**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung dargestellten Baulinien und Baugrenzen abschließend festgesetzt.
- 4.1 Baulinie**
Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- 4.2 Baugrenze**
Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
- 4.3 Umgrenzungslinie für Tiefgarage**
Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sowie deren Zufahrten sind dabei nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Umgrenzungslinie für Tiefgaragen) zulässig.
- 4.4 Abstandsflächen**
Die Vorschriften des Art. 6 BayBO gelten zur Bestimmung der Abstandsflächen.
- 5. Verkehrsflächen**
Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußgängerzone
Öffentliche Verkehrsfläche als Eigentümerweg

- 6. Grünflächen**
6.1 Bestandsbaum, zu erhalten
Bei etwaig notwendiger Fällung ist ein Ersatzbaum min. II. Ordnung anzupflanzen. Es sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzempfehlung zu verwenden.
- 6.2 Zu pflanzender Baum, Lage variabel**
Entlang des öffentlichen Straßenraumes und im Bereich der öffentlichen Stellplätze sind Baumreihen mit einem Abstand von circa 15 bis 20 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb des Plangebietes sind 15 Laubbäume gemäß Planzeichnung anzupflanzen, die genaue Lage ist variabel. Die Erreichbarkeit der Gebäude für Rettungsfahrzeuge darf nicht beeinträchtigt werden. Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume II. Ordnung beträgt 18-20 cm Stammumfang. Für die Anpflanzung der Bäume sind entsprechend dimensionierte Pflanzinseln anzulegen, die mindestens 6 m² groß ist.
- 6.3 Private Grünfläche**
Die im Planungsgebiet festgesetzten privaten Grünflächen als Privatgärten sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Tiefgaragendecken müssen eine Mindestüberdeckung (Oberbodenauftrag, bzw. Aufbaumaterial von Verkehrsanlagen) von 0,6 m aufweisen. Terrassen sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.
- 7. Festsetzungen zum Schallschutz**
7.1 Grundrissorientierung
Durch eine entsprechende Grundrissorientierung ist zu gewährleisten, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Fassaden angeordnet werden. Generell gilt, dass Wohnungen so angeordnet werden, dass für jedes Gebäude eine lärmabgewandte Seite vorhanden ist, an die ruhebedürftige Aufenthaltsräume orientiert werden können und an der zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Urbane Gebiete (64/54 dB(A) tags/nachts) eingehalten werden.
- 7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen**
Ist eine ausnahmslose Orientierung der schutzbedürftigen Räume auf die lärmabgewandte Seite nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter nach den Maßgaben der DIN 4109 vorzusehen. In den Staffelgeschossen können durch Abschirmungen, z.B. mit Glasteilen entlang der Gebäudekante, die Beurteilungspegel an der Fassade abgesenkt werden.
- 7.3 Außenwohnbereiche**
Außenwohnbereiche sind hier für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zulässig.
Außenwohnbereiche sind nur da anzuordnen, wo an offenen Balkonen, Terrassen oder Loggien der Orientierungswert der DIN 18005 für Parkanlagen von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird. Dazu muss ein eigener schalltechnischer Nachweis erfolgen.
- 7.4 Nachtanlieferung**
Nachtanlieferungen zwischen 22.00 Uhr - 6.00 Uhr sind nicht zulässig.
- 8. Dachgestaltung**
8.1 Dachform und Dachneigung
Für MU 1.1 sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 30°-45° zulässig. Für MU 1.2, MU 2, MU 3.1 und MU 3.2 sind nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 12° zulässig.
- 8.2 Dachbegrünung**
Flachdächer (Dachneigung bis max. 6°) sind mit einem Anteil von mindestens 70% extensiv mit standortgerechter Vegetation zu begrünen oder mit einer solartechnischen Anlage (gem. Ziff. 8.3) auszustatten. Die Stärke der Vegetationstragschicht der Dachbegrünung muss hierbei im Mittel mindestens 10 cm betragen.
- 8.3 Technische Dachaufbauten und Solartechnische Anlagen**
Technische Dachaufbauten und Anlagen sind nur auf Flachdächern zulässig. Die Gebäudedächer sind entweder mit solartechnischen Anlagen oder mit Dachbegrünung (gem. Ziff. 8.2) auszuführen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie dürfen bei Flachdächern die jeweils zulässigen Wandhöhen, um maximal 1,5 m überschreiten und sind mit mindestens dem 1,5-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber der Außenwand zurückversetzt anzuordnen.
- 9. Sonstige Festsetzungen**
9.1 Einfriedungen
Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind im gesamten Baugebiet unzulässig. Einfriedungen zur Abgrenzung innerhalb der privaten Grünfläche sowie zur Abgrenzung zum Eigentümerweg sind als offene Drahtzäune oder als Laubgehölzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,50m zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur zwischen OK Fenster Erdgeschoss und UK Fenster 1. OG zulässig.
- 9.3 Geländeveränderungen**
Abgrabungen und Anböschungen sind mit Ausnahme der Bereiche von notwendigen Tiefgaragenabfahrten unzulässig.
- 9.4 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen**
Die im Geltungsbereich befindlichen künstlich aufgefüllten Böden müssen im Rahmen der Baufeldfreimachung auf der Grundlage eines fundierten Sanierungskonzeptes fachgerecht saniert werden. Die Bodensanierung und weitere Vorgehensweise hat in Abstimmung mit dem zuständigen Landratsamt zu erfolgen.
- 9.5 Stellplätze**
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich gemäß der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagen- und Stellplatzverordnung - GStellV).
- 9.6 TG-Entlüftung**
Die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgaragen ist in die Gebäude zu integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen. Sonstige Öffnungen für die Belüftung der Gemeinschaftstiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, von Spielbereichen sowie von Terrassen und Ruhezone anzuordnen.
- 9.7 Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen**
Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen ist sicherzustellen, dass die Sickeranlagen ausreichend Fassungsvermögen für ein mögliches Starkregeneignis aufweisen. Zudem sind die Tiefgaragenzufahrten so auszurichten, dass der Ablauf im Fall eines Starkregeneignisses gesichert ist. Falls die Sickeranlagen das Niederschlagswasser eines möglichen Starkregeneignisses nicht aufnehmen können, ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser schadlos abfließen kann.

- B. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichnung und Text**
11.2 Artenschutz
Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach §44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach §39 BNatSchG und die Artenschutzvorschriften nach §44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.). Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig. In der alten Kastanie (Baum-Nr. 71, Baumliste Bort-Partner Vermessung) muss die Baumspalte mit einem Einwegverschluss im September/Oktober verschlossen werden. Eine Fällung dieser ist erst nach frühestens drei Tagen mit Abendtemperaturen von mindestens 10°C möglich. Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflächen und Vogelschutz" LfV und NABU, Berlin 2011, die von der Seite www.nabu.de heruntergeladen werden kann.
- 11.3 Bodenschutz**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.
- 11.4 Archäologische Funde, Bodendenkmäler**
Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege (gemäß Art. 8 Nr. 1 DSchG) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.
- 11.5 Kampfmittel**
Vor Ausführung der Erdarbeiten und der Spezialtiefbauarbeiten muss zwingend eine technische Kampfmittelsondierung des Grundstücks durch einen vom bayerischen Staatsministerium zertifizierten Kampfmittelsuchdienst erfolgen.
- 11.6 Oberflächenentwässerung**
Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Der Bereich der oberflächennahen Kiese ist aufgrund ihrer Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 geeignet. In den künstlich aufgefüllten Böden darf das gesammelte Regenwasser nicht versickert werden. Die Böden sind daher im Bereich der geplanten Sickeranlagen vollständig gegen nachweislich nicht verunreinigtes Klärschlamm auszutauschen. Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 zu erfolgen. Sollten die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
- 11.7 Schmutzwasser**
Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den anerkannten Regeln und dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 11.8 Ver- und Entsorgungsleitungen**
Sämtliche Gebäude müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und Entsorgung angeschlossen sein. Dabei ist die erforderliche Wasserverteilung so auszurichten, dass ausreichend Betriebsdrücke über die öffentliche Anlage gewährleistet werden. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger zu achten.
- 11.9 Kabelverteilerschränke, Leuchten**
Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen bzw. privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.
- 11.10 Erneuerbare Energien**
Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärmeG wird hingewiesen.
- 11.11 Brandschutz**
Der Grundsatz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasser- und zugängliche sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.
- 11.12 Normvorgaben**
Die zitierten DIN-Normen liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Neuried zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
- 11.13 Plangenaueigkeit**
Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer aktuellen digitalisierten Flurkarte der Gemeinde Neuried erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Neuried und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Neuried, den (Siegel)
(1. Bürgermeister Harald Zipfel)
- Ausgefertigt
Gemeinde Neuried, den (Siegel)
(1. Bürgermeister Harald Zipfel)
- Gemeinde Neuried, den (Siegel)
(1. Bürgermeister Harald Zipfel)



Projekt / Bauvorhaben:
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg"

Planbezeichnung:
Zeichnerischer Teil Vorentwurf

Auftraggeber / Bauherr:
**Gemeinde Neuried
Hainbuchenring 9 - 11
82061 Neuried**

Stand:
05.10.2021

Maßstab:
1 : 1000

Projekt Nr.: 6323
Bearbeiter/in: ELU

Unherberrechtlich geschützt
© 2021 LARS consult GmbH
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

Koordinatensystem: ETRS89_UTM-32N
Dateipfad: L:\6323...te Nord\04-CAD\01-Vorentwurf\211103_6323_V_BP_dwg