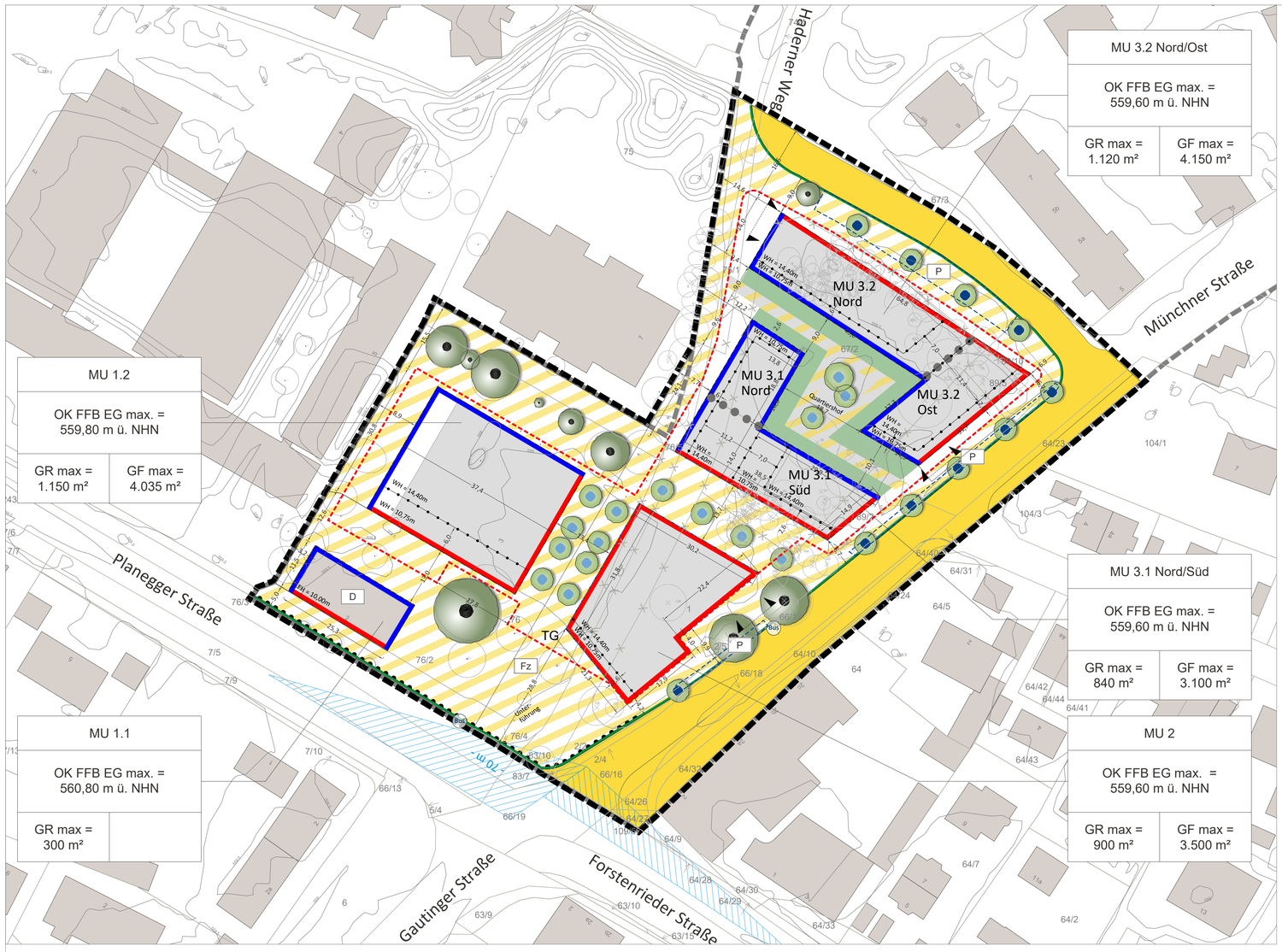

Die Gemeinde Neuried

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 (PlanzV), 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.

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

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

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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 Bürogebäude, 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 sowie Tankstellen.

Gemäß §1 Abs. 7 BauNVO sowie § 6a Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO gelten folgende Beschränkungen:
- MU 1.1 und 1.2: Zulässig sind nur Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Personen, die den kulturellen, sozialen Einrichtungen zugeordnet sind, zugelassen werden, sofern sie in Bezug auf Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- MU 2: Wohnnutzung ist nur im 4. Geschoss 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.

GR max.

Zulässige maximale Grundfläche bezogen auf den jeweiligen 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).
Die festgesetzte maximale Grundfläche darf im MU 3.1 und MU 3.2 gemäß §16 Abs. 6 BauNVO durch Terrassen im Erdgeschoss um bis zu 1/3 der max. GR überschritten werden. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

3.2 Maximal zulässige Geschossfläche (GF) - gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

GF max.

Zulässige maximale Geschossfläche bezogen auf den jeweiligen Bauraum in Quadratmeter (m²) - gemäß Planzeichnung.
Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht Vollgeschosse sind einschließlich der zugehörigen Treppenräume der zulässigen Geschossfläche zuzurechnen.

3.3 Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens im durchgehenden Erdgeschoss (OK FFB EG max.) - gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

OK FFB EG max.

Zulässige maximale Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).
Der jeweils festgesetzte Höhenwert für das Erdgeschoss darf im MU 3.2 zur Ausbildung einer Sockelzone (ohne Gebäudeerhöhung) um bis zu +0,50m angehoben werden. Der in der Nutzungsschablone festgesetzte Wert definiert die Bezugshöhe (OK FFB EG max.) für die nachfolgend festgesetzten Wandhöhen der jeweiligen Baufelder auch bei Erhöhung der Sockelzone.

3.4 Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH) - gemäß Planzeichnung.

WH max.

Zulässige maximale Wandhöhe, in Meter (m), gemessen ab der in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Bezugshöhe (OK FFB EG max.). Die maximale Wandhöhe endet mit der Oberkante der Dachattika bei Flachdächern bzw. am Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante der Dacheindeckung bei geneigten Dächern. Sie ist umlaufend als einheitliche Höhe definiert, die nicht unterbrochen oder um Giebelwände erweitert werden darf. Aufgrund von möglichen Lärmschutzmaßnahmen für Außenräume ist für alle Gebäudetelle mit einer festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe von 10,75m (3 Geschosse) eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe durch lärmabschirmende Glaselemente bis zu 1,50m über Attika zulässig. Für transparent ausgeführte Absturzsicherungen ohne Lärmschutzfunktion ist bei allen Gebäudeteilen mit einer festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe von 10,75m (3 Geschosse) eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe bis zu 1,0 m über Attika zulässig.

3.5 Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH) - gemäß Planzeichnung.

FH max.

Zulässige maximale Firsthöhe, in Meter (m), gemessen ab der in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Bezugshöhe (OK FFB EG max.) bis zur Oberkante des Dachfirstes.

4. Baulinien und Baugrenzen

4.1 Baulinie

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

4.2 Baugrenze

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Überschreitung der Baugrenze mit Terrassen ist zulässig.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Umgrenzungslinie für Tiefgarage

TG

Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sowie deren Zufahrten sind dabei nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Umgrenzungslinie für Tiefgaragen) zulässig.

5. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Fz

Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußgängerzone

P

Öffentliche Verkehrsfläche als öffentliche Parkplätze

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Bereiche für Ein- und Ausfahrten:
Bei der Tiefgaragenein- und ausfahrt ist eine Mindestaufstellfläche von 5,0m gegenüber den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten.

6. Grünordnung

6.1 Bestandsbaum, zu erhalten

Bestehende Bäume sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Während Baumaßnahmen sind fachgerechte Baumschutzmaßnahmen umzusetzen. Bei einer zugunsten von zulässigen baulichen Anlagen notwendiger Entfernung oder bei Ausfall eines zu erhaltenden Baumes ist je ein standortgerechter Ersatzbaum I. Ordnung (siehe Hinweis C 11.1 Pflanzempfehlung) spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode anzupflanzen.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm.

6.2 Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Pflanzgebot festgesetzten Gehölze dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen.

Mindestpflanzgrößen für Neu- und Ersatzpflanzungen:
- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 20 - 25 cm
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 - 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm
- Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14 - 16 cm
- Sträucher: versetzte Sträucher 60 - 100 cm Höhe

Für die Anpflanzung der Bäume sind entsprechend dimensionierte Baumgruben mit durchwurzelbarem Pflanzsubstrat anzulegen, deren offene Fläche mindestens 6 m² groß ist. Eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen ist möglich, wenn entsprechende Wurzelkammersysteme eingebaut werden, um das erforderliche Wurzelraumvolumen zu erreichen, und dauerhaft wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Der durchwurzelbare Raum bei Baumneupflanzungen muss folgende Gesamtvolumina besitzen:
- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 28 - 36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 - 20 m Höhe): 20 - 28 m³
- Bäume III. Ordnung und Obstbäume (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 - 20 m³

Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen. Baumgruben müssen eine Mindesttiefe von 1,50 m für Bäume I. Ordnung und 1,00 m für Bäume II. und III. Ordnung aufweisen. Auf Tiefgaragendecken ist die erforderliche Mindesterdüberdeckung auch mittels Geländemodellierung, z. B. in Form von Pflanzinseln zulässig.

6.2.1 Zu pflanzender Laubbaum an öffentlichen Parkplätzen

Entlang des öffentlichen Straßenraums (öffentliche Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung) und im Bereich der öffentlichen Parkplätze sind Einzelbäume I. bis II. Ordnung (siehe Hinweis C.11.1 Pflanzempfehlung) mit einem Abstand von 13 - 20 m als Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Lage ist im Vergleich zum dargestellten Standort um bis zu 5 m variabel.

6.2.2 Zu pflanzender Laubbaum im Bereich von Fußgängerzonen und Eigentümerwegen

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerzone

sind 15 Laubbäume I. bis II. Ordnung (siehe Hinweis C.11.1 Pflanzempfehlung) gemäß Planzeichnung anzupflanzen, die genaue Lage kann um 10 m abweichen.

6.2.3 Unbebaute Grundstücksflächen

Unbebaute Grundstücksflächen sind auch innerhalb der Baugrenzen, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerfläche erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien sind unzulässig.

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) von 0,8 m aufweisen. Im Bereich von Bäumen II. bis III. Ordnung gelten 1,00 m und für Bäume I. Ordnung 1,50 m als Mindestüberdeckung. 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.
An Fassaden mit Lärmbeurteilungspegeln von 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig. Diese Räume sind mit fensterunabhängigen Belüftung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, zentrale Be- und Entlüftungseinrichtungen) auszustatten. Die Lüftungseinrichtung darf das erforderliche Fassadenschalldämmmaß nach aktuell eingeführter DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - nicht verschlechtern.
Schalldämm-Lüfter sind in hoher Qualität mit insbesondere geringem Eigengeräusch vorzusehen.

7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

In Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel sind die erforderlichen Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile (Fassaden) schutzbedürftiger Räume im Plangebiet nach aktuell eingeführter DIN Norm 4109 - Schallschutz im Hochbau - zu gewährleisten. Im Bauvollzug ist dies seitens Entwurfsverfasser sicherzustellen.
An Fassaden schutzbedürftiger Räumlichkeiten (hier nicht Schlaf- und Kinderzimmer, siehe vorstehend) an denen ein Lärmbeurteilungspegel von tagsüber 64 dB(A) erreicht bzw. überschritten wird, soll eine Lüftung nicht mehr über Fenster etc. (Stoßlüftung) erfolgen, sondern es sind alternative Konzepte vorzusehen, z.B. hochwertige Schalldämm-Lüfter, Lüftung über eine Fassade mit deutlich niedrigem Lärmpegel, ggf. zentrales Lüftungskonzept.

7.3 Außenwohnbereiche

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.

B. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Abgrenzung unterschiedliche Art der Baulichen Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhe

17,00

Maßlinie mit Angaben in Meter, z.B. 17,00m

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 und flach geneigte Dächer 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. Auch eine Kombination von Dachbegrünung und solartechnischer Anlagen ist zulässig.

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 zulässige Wandhöhe, 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.
Einfriedungen zwischen den Terrassen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80m zulässig.
Innerhalb der Anfahrsichtdreiecke (Planegger Straße/Münchner Straße) darf keine sichtbehindernde Bepflanzung über 90cm erfolgen.

9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zwischen OK Fenster Erdgeschoss und UK Fenster 1. OG zulässig. Die Breite der Werbeanlage darf den Baukörper nicht überschreiten.

Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselnden optischen oder akustischen Zeichen.

9.3 Geländeveränderungen

Abgrabungen und Anböschungen sind mit Ausnahme der Bereiche von notwendigen Tiefgaragenabfahrten unzulässig.

9.4 Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich gemäß der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV).
Die Anlage von Stellplätzen ist außerhalb der festgesetzten überbauaren Grundstücksflächen nur für notwendige Behinderten-Stellplätze und notwendige Stellplätze zur Andienung zulässig.
Bei notwendigen Stellplätzen ist eine Elektrifizierung vorzusehen, so dass diese mit Elektroladestationen ausgestattet werden können.

Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der Bauräume zulässig und im Erdgeschoss der Gebäude anzuordnen oder in Gemeinschaftstiefgaragen zu integrieren.
20% der notwendigen Fahrradabstellplätze sind abweichend von vorstehender Regelung für Besucher außerhalb des Bauraums eingangsnah und ohne Überdachung herzustellen.
Folgende Stellplatzanzahl ist herzustellen:
- 1 Fahrradstellplatz je 30m² Wohnfläche
- 1 Fahrradstellplatz pro 75m² Nutzfläche Büro und Verwaltung
- 1 Fahrradstellplatz pro 50m² Nutzfläche Arztpraxen
- 1 Fahrradstellplatz pro 30m² Nutzfläche Gastro, Einzelhandel, sonstige Dienstleistung

Die Berechnung der Wohnfläche je Wohnung erfolgt nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung).
Bei notwendigen Stellplätzen ist eine Elektrifizierung vorzusehen, so dass diese mit Elektroladestationen ausgestattet werden können.

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 Ruhezonen anzuordnen.

9.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Das gesamte Oberflächenwasser ist vollständig über ein Mulden-Rigolen-System zu versickern.
Der Bau von Regenwasserzisternen ist zulässig. Die Zisternen können auf dem gesamten Grundstück errichtet werden, solange der Abfluss des gesammelten Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

10. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

Abgrenzung Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan

Flurstücksgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)

Aufzuhebende Flurstücksgrenze

67/2

Flurnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)

Haupt- und Nebengebäude, Bestand

559

Höhenlinien, Bestand

Bestandsbaum, zu roden

Grundstücksgrenze, Planung

Gebäude, Planung

D

Unter Denkmalschutz stehendes Gebäude

Öffentliche Verkehrsfläche als Eigentümerweg

Zugang zur Unterführung

Sichtdreieck

Bus

Bushaltestelle

11. Hinweise durch Text

11.1 Pflanzempfehlung

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische und insbesonders hitzeresistente Arten verwendet werden, wie z.B.
- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe), z. B.
  Acer platanoides - Spitz-Ahorn
  Fagus sylvatica - Rot-Buche
  Quercua petraea - Trauben-Eiche
  Quercus robur - Stiel-Eiche
  Tilia x intermedia - Holländische Linde
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 - 20 m Höhe), z. B.
  Acer campestre - Feld-Ahorn
  Alnus incana - Grau-Erle
  Betula pendula - Weiß-Birke
  Carpinus betulus - Hainbuche
  Prunus avium - Vogel-Kirsche
  Sorbus domestica - Speierling
  Tilia cordata - Winter-Linde
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe), z. B.
  Sorbus aria - Mehlbeere
  Sorbus torminalis - Elsbeere
- sowie standortgerechte Obstbäume

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.
Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920 „zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren) einzuhalten. Es gilt die Baumschutzverordnung i.d.F. vom 21.11.2003

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). Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflächen und Vogelschutz" LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Seite www.nabu.de heruntergeladen werden kann.

Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

V1 - Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten
Die Gehölzrodungsarbeiten sind nur zwischen 30. September und 01. März, also außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig. Dadurch wird verhindert, dass besetzte Gelege/ Eier zerstört bzw. Jungvögel getötet werden. Sollten die genannte Arbeiten nicht wie im o. g. Zeitraum möglich sein, ist die Fläche vorher von einem Fachgutachter auf anwesende Vögel zu untersuchen und gegebenenfalls erst nach Beendigung der Fortpflanzungszeit für die Maßnahmen freizugeben.
Die Fällung der Kastanie ist vorrangig nur im Zeitraum vom 11.09. bis 31.10 zulässig. Fällungen anderer Gehölze, bei denen keine Quartierstrukturen für Fledermäuse festgestellt wurden, sind nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28./29.02 zulässig. Ein Einwegverschluss muss mindestens über drei Nächte hinweg wirksam sein und darf nur bei geeigneter Witterung zwischen dem 15.4. und dem 15.10. - also maximal bis Mitte Oktober - angebracht werden, jedoch nicht während der Zeit, in der unselbständige Junge auftreten können (21.05. bis 10.08.).
V2 - Einwegeverschluss an der Kastanie
Die Spalten und Höhlen an der Kastanie müssen im Oktober mit einem Einwegeverschluss versehen werden. Nach drei Tagen mit Temperatur über 12°C, kann der Baum unter Anwesenheit einer artenschutzrechtlichen Baubegleitung gefällt werden.
V3 - Artenschutzrechtliche Baubegleitung
Die Fällung der Bäume sowie die Kontrolle der Baumhöhle muss durch eine artenschutzrechtliche Baubegleitung überwacht werden.
V4 - Vogel- und Fledermauskasten
Als Vermeidungsmaßnahme sollen zwei Halbhöhlenkästen für Vögel sowie neun Spaltenkästen für Fledermäuse an bestehenden Bäumen im Umfeld des Geltungsbereiches aufgehängt werden.

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 Vernichtung 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 Unteren 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 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Die im Geltungsbereich befindlichen künstlich aufgefüllten Böden müssen im Rahmen der Baufeldfreimachung auf der Grundlage eines fundierten Sanierungskonzeptes saniert werden. Alle Tätigkeiten in diesem Zusammenhang sind durch ein fachlich qualifiziertes Ing.-Büro auf dem Gebiet des Bodenschutzes, Altlasten festzulegen, zu begleiten und den betroffenen Behörden (Wasserwirtschaftsamt, Landrastamt) ein Konzept rechtzeitig vorzulegen.
Ergänzend zu dem bereits bestehenden Wissen hinsichtlich Schadstoffbelastung von betroffenen Böden, Auffüllungen etc., wird darauf hingewiesen, dass bei Vorliegen etwaiger flüchtiger Komponenten (z.B. LHKW´s) besondere Vorkehrungen unmittelbar zu treffen wären (z.B. absolut dicht geschlossene kurzzeitige Lagerung bis zur weiteren raschen Entsorgung, evtl. Absaugung/Abreinigung solcher Böden etc.).
Vor Beginn jedweder Arbeiten im Zusammenhang mit Altlasten ist der Fachbereich 4.4.1 Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten im Landratsamt München sowie das Wasserwirtschaftsamt München rechtzeitig zu informieren.

11.6 Kampfmittel

Vor Ausführung der Erdarbeiten und der Spezialtiefbauarbeiten muss zwingend eine technische Kampfmittelsondierung des Grundstücks durch einen vom bayerischen Staatsministerium zertifizierten Kampfmittelsuchdienst erfolgen.

11.7 Oberflächenentwässerung

Das gesammelte Oberflächenwasser ist vollständig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Zur Dimensionierung kann ein Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes von $4x10^{-6}$ m/s angesetzt werden. Die Dimensionierung der Versickerungsanlage muss nach DWA-A 138 erfolgen. Die Versickerung soll mittels Rigolenfüllkörper in den geeigneten Bodenschichten erfolgen. Eine Versickerung mittels Sickerschächten ist nicht zulässig. Der Grundwasserabstand zum MHGW von einem Meter muss zwingend eingehalten werden.
Die Auslegung der Reinigung des gesammelten Oberflächenwassers muss nach DWA-M 153 erfolgen. Das Dachwasser kann über einen Absetzschacht mit Tauchrohr direkt in die Rigole eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der versiegelten Verkehrsflächen muss in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt, mittels 20cm bewachsenem Oberboden gereinigt und anschließend der Sickeranlage zugeführt werden. Die Reinigungsmulden dürfen maximal einen Einstau von 25cm haben. Die Dimensionierung der Reinigungsmulde muss nach DWA-A 138 erfolgen. Hierzu kann ein Durchlässigkeitsbeiwert des Oberbodens von $5x10^{-6}$ m/s angesetzt werden.
Ein erforderlicher Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 muss erfolgen.

11.8 Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen

Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen ist sicherzustellen, dass die Sickeranlagen ein ausreichendes Fassungsvermögen für ein mögliches Starkregenereignis aufweisen (30-Jähriges Regenereignis) (Hinweis: Die Gemeinde wird, im Zuge der Entwässerungseingabeplanung, einen Überflutungsnachweis für jedes Grundstück fordern). Zudem sind alle Tiefgaragenabfahrten und Lichtschächte so auszubilden, dass der Ablauf im Falle eines Starkregenereignisses gesichert ist.
Für den Fall einer Überlastung der Sickeranlage ist ein oberflächlicher und schadloser Ablauf der Wassers baulich zu gewährleisten.

11.9 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.

11.10 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Gebäude müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und Entsorgung angeschlossen sein. Dabei ist die erforderliche Wasserverteilung so auszurichten, dass ausreichende Betriebsdrücke über die öffentliche Anlage gewährleistet werden.
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger zu achten.

11.11 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.

11.12 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.

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu ist auch die Richtlinie für Flächen der Feuerwehr oder die DIN 14 090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken- einzuhalten und zu beachten. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter (DLA(K)) ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten.

11.15 Brandschutz

Der Grundsatz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde gewährleistet. Darüberhinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber und Grundstückseigentümer im Rahmen der Baugenehmigung eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

11.16 Hinweis für den Bauvollzug

Für alle innerhalb des Plangebietes (Urbanes Gebiet) vorgesehenen Nutzungen, Nutzungsänderungen - mit Ausnahme von Wohnnutzung - ist mit dem jeweiligen Antrag (bei etwaiger Freistellung analog) eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, die nachweist, dass an schutzbedürftigen Nutzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes, unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorbelastung, die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Sonstige Ausnahmen vom Nachweis sind nur möglich, soweit es sich um Nutzungen, Änderungen handelt, die offensichtlich eine sehr geringe Schallleistung verursachen (z.B. reine Büro-/Verwaltungsnutzung ohne lärmintensivere haustechnische Versorgungseinrichtungen). Nachtanlieferungen zwischen 22:00 und 06:00 Uhr sollten nicht stattfinden.

11.17 Bauantrag

Im Rahmen des Bauantrags sollte ein Baumbestandsplan sowie Freiflächengestaltungsplan gefordert werden.

11.18 Baulastträger Staatsstraße

Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen können nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen werden.

11.19 Normvorgaben

Die zitierten DIN-Normen liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Neuried zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag,