

Der Bebauungsplan wurde am 20.03.2018 als Änderung beschlossen und ist Bekanntmachung vom 05.04.2018 amtlich.



Gemeinde: Neuried, Landkreis München
Bebauungsplan: Bebauungsplan / Grünordnungsplan
Sondergebiet: Südlich der Gautinger Straße und östlich der Fichtenstraße 3. Änderung (ALDI)
Maßstab: 1:1000
gefertigt am: 06. März 2018

- e) WH 6,70 m: Maximale Wandhöhe in Metern z.B. 6,70 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der nächstgelegenen Straßenoberkante (Fahrbahnkante) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
f) FH 8,00 m: Maximale Firsthöhe in Metern z.B. 8,00 m. Als Firsthöhe gilt das Maß von der nächstgelegenen Straßenoberkante (Fahrbahnkante) bis Oberkante First.

4. Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Abweichende Bauweise; Gebäudelängen über 50 Meter sind zulässig
b) Baugrenze

5. Bauliche Gestaltung

- a) Gebäudesockel: Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen von der nächstgelegenen Straßenoberkante, darf im Sondergebiet 1,20 m nicht überschreiten.
b) Untergeschosse dürfen durch Abragungen oder Abböschungen nicht freigelegt werden.
c) Fassaden im Sondergebiet: Unzulässig sind stark reflektierende, glänzende und grellfarbige Fassadenmaterialien.
d) Dachaufbauten: Dachaufbauten jeder Art dürfen im Sondergebiet die jeweilige höchstzulässige Wandhöhe um höchstens 2 m überschreiten.
e) Dachformen im Sondergebiet: Im Sondergebiet sind für Hauptgebäude Satteldächer, Pult- und Flachdächer zulässig.
f) Dachdeckung: Im Sondergebiet sind geneigte Dächer mit roten oder braunen Dachpfannen oder Ziegeln zu decken.
g) Anlagen zur Gewinnung von Energie: Sonnenkollektoren auf Dachflächen sind zulässig. Solaranlagen müssen in Form, Werkstoff und Farbe in Einklang mit der Baugestaltung und dem Orts- und

8. Grünordnung

- a) Private Grünfläche mit Schutzpflanzung; Bepflanzung nach Art und Dichte entsprechend Festsetzung 8 c).
b) Fußgängerlurt
c) Die unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Laubbäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen.

Es ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (s. Artenliste u. Hinweise Pkt. 2) je angefangene 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche zu pflanzen und mindestens 3 Sträucher je festgesetztem Baum, überwiegend als Unterpflanzung der Bäume; Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm; Pflanzqualität Strauchpflanzungen: Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt

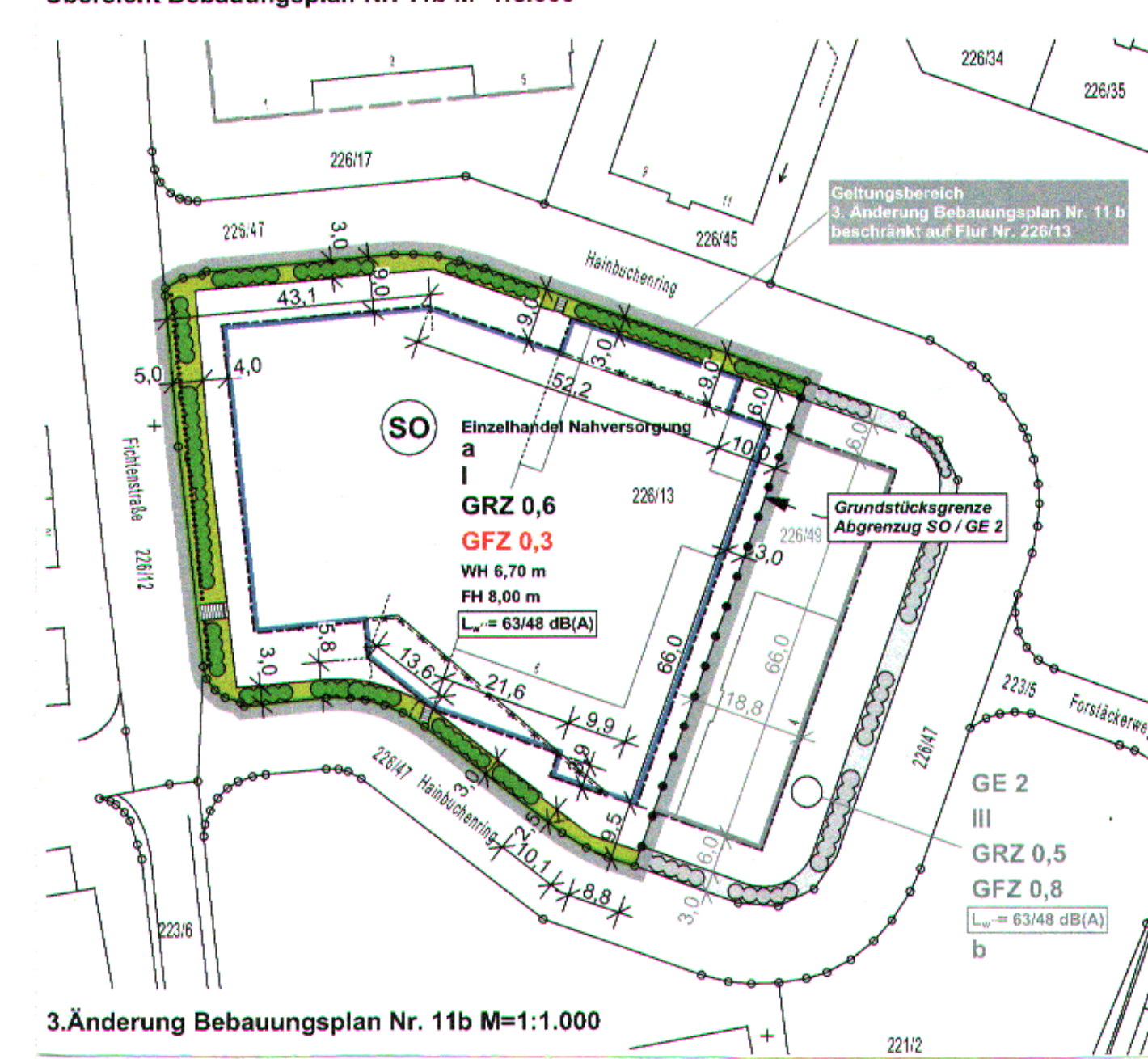
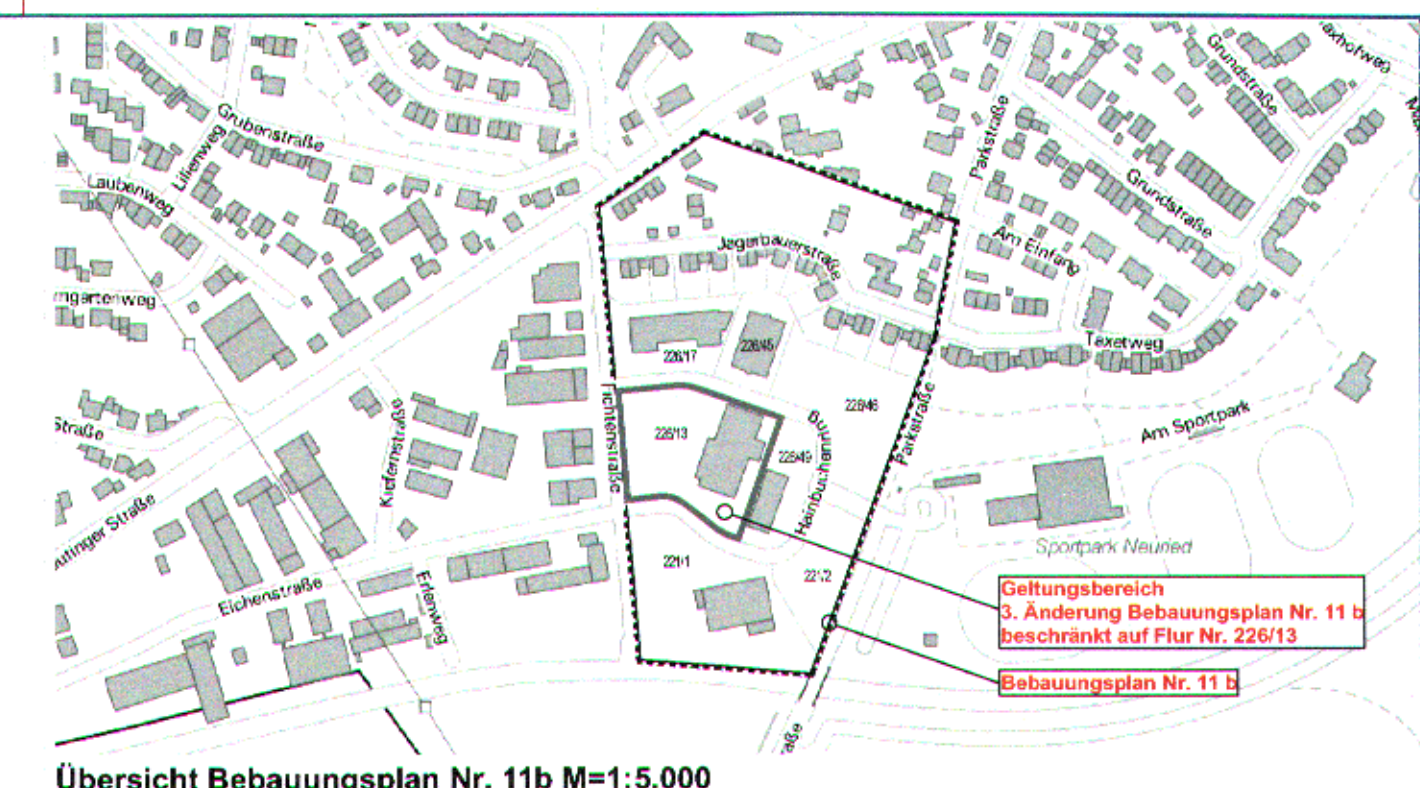
- d) Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei einer zugunsten von zulässigen baulichen Anlagen zwingenden Entfernung oder bei Beschädigung erhaltenswerter Bäume mit der Folge des Absterbens, muss ein standortgerechter heimischer Ersatzbaum (s. Artenliste u. Hinweise Pkt. 2) gepflanzt werden.

9. Immissionsschutz

- a) Immissionsschutz: Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 2. Mai 2013 (BGBI. I S. 973) einer Genehmigung bedürfen, sind nicht zulässig.
b) Schallschutz: Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel L_v (Tag-Nachtwert) z.B. 63/48 dB(A).
c) Die Einhaltung der unter 9 b) festgesetzten Werte sind im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten, das dem jeweiligen Bauantrag beizugeben ist, nachzuweisen.

Table listing tree species and their characteristics, such as Pinus sylvestris (Föhre) and Larix decidua (Lärche), and a list of plants suitable for the site, including Rhamnus cathartica, Crataegus oxya, etc.

- 2.3 Für die Erhaltung vorhandener Bäume gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried.
2.4 Für Einzelbauvorhaben ist ein Begrünungsplan gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erstellen.
2.5 Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-IP4 Richtlinie für die Anlagen von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren ist zu beachten.
2.6 Bei Gebäudehöhen von über 8 m bis zur Fensterbrüstung sind Feuerwehrrampenfahrten für die Kraftfahrereileiter nach DIN 14040 notwendig.



Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8, und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11b Neuried für den Bereich Flurnummer 226/13 östlich der Fichtenstraße und innerhalb des Hainbucherring als

Satzung:

A. FESTSETZUNGEN

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung gelten folgende Festsetzungen.

- 1. Geltungsbereich: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Art der baulichen Nutzung: Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
a) Das in der Planzeichnung mit SO bezeichnete Bauland ist nach § 11 Abs. 1 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt.
b) Zweckbestimmung / Art der Nutzung: Einzelhandel Nahversorgung Verkaufsfäche maximal 1.200 m²
3. Maß der baulichen Nutzung
a) Zahl der Vollgeschosse: 1
b) GRZ 0,6
c) GFZ 0,3
d) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Landschaftsbild stehen. Solaranlagen dürfen eine Fläche von mehr als einem Drittel der jeweiligen Dach- oder Außenwandfläche überschreiten. Sie sind nur dachflächenparallel auf der Dachdeckung oder integriert in Dachflächen oder Fassaden vorzusehen.

- h) Werbeanlagen: Werbeanlagen sind unzulässig, die an Einfriedungen angebracht sind und die an Gebäuden die Wandhöhe bzw. die Oberkante Flachdachabschluss überragen.
i) Einfriedung: Eine Einfriedung der Baugrundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie bzw. zur öffentlichen Grünfläche ist in einer maximalen Höhe von 1,50 Meter im Sondergebiet, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnhöhe, zulässig.

- j) Verlauf von Einfriedungen auf privaten Grundstücken, die um mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen sind und mit außen vorgesetzten, frei wachsenden Bäumen und Sträuchern entsprechend der Grünordnung durchgehend zu bepflanzen sind.

6. Nebenanlagen

- a) Sondergebiet: Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Umformerstationen (Transformatorstationen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
b) Notwendige Schall-, Verteiler- oder Hausanschlusskästen, die der Versorgung privater Grundstücke dienen, müssen auf diesen Grundstücken und nicht auf öffentlichen Flächen untergebracht werden.
c) Behälter für Mülltonnen dürfen nur glatte oder verputzte Außenflächen mit hellem Farbanstrich aufweisen.
7. KFZ-Stellplätze
a) Kfz-Stellplätze sind im Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Grünflächen gemäß der Festsetzungen

10. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie

11. Vermaßung

- a) Maßzahl in Metern, z. B. 3 m
b) Kurvenradius in Metern, z. B. 3 m

B. HINWEISE

- 1. Zeichnerische Hinweise: 226/13 (Flurstücknummern, z. B. 226/13), Bestehende Grundstücksgrenze, Ehemalige Baugrenze, Bestehendes Gebäude

2. Grünordnung

- 2.1 Für zu pflanzende standortheimische Bäume sind z.B. folgende Arten zu verwenden: - zulässige Arten: Aesculus hippocastanum, Aesculus carnea, Quercus pedunculata, Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Acer platanoides, Acer saccharinum 'Wien', Platanus acerifolia, Tilia intermedia, Tilia cordata, Ulmus carpinifolia, Betula verrucosa, Alnus incana, Populus nigra, Populus tremula, Rotkastanie, Rotblühende Kastanie, Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Esche, Feldahorn, Spitzahorn, Silberahorn, Platane, Linde, Winterlinde, Feldulme, Weißbirke, Grauerle, Schwarzapfel, Espe

3. Immissionsschutz

Der für das Sondergebiet SO festgesetzte Flächenschalleistungspegel/Nacht schließt, wenn nicht besondere bauliche Schallschutzvorkehrungen getroffen werden, Betriebe und Anlagen aus, die nachts d.h. zwischen 22.00 und 6.00 h arbeiten.

4. Boden

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung) unterliegen.

5. Garagen- bzw. Stellplatznachweis

Der Garagen- bzw. Stellplatznachweis ist im Bauantrag zu erbringen. Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, © LDBV Bayern

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Maßstab der Plandarstellung

1 : 1000

Gemeinde: Neuried, den 23. März 2018 (Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 15.12.2015 gefasst und am 16.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bau- und Umweltausschuss am 12.01.2016 gebilligten Vorentwurfs in der Fassung vom 12.01.2016 fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 12.02.2016 bis 11.03.2016 statt (§13a Abs.3 BauGB).

Mit Schreiben vom 01.02.2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Vorentwurf in der Fassung vom 12.01.16 bis zum 11.03.2016 Stellung zu nehmen (§4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 05.04.2016 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 05.04.2016 hat in der Zeit vom 10.06.2016 bis 11.07.2016 stattgefunden (§3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Mit Schreiben vom 31.05.2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom 05.04.2016 bis zum 11.07.2016 Stellung zu nehmen (§4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Der geänderte Entwurf des vom Bau- und Umweltausschuss am 06.12.2016 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 06.12.2016 wurde in der Zeit vom 15.02.2017 erneut ausgelegt und die Stellungnahmen der betroffenen Behörden erneut eingeholt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der geänderte Entwurf des vom Bau- und Umweltausschuss am 04.07.2017 gebilligten Entwurfs in der Fassung vom 04.07.2017 wurde in der Zeit vom 03.01.2018 bis 02.02.2018 erneut ausgelegt und die Stellungnahmen der betroffenen Behörden erneut eingeholt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.03.2018 wurde vom Gemeinderat am 20.03.2018 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neuried, den 23. März 2018 (Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)
Neuried, den 09. April 2018 (Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)