

Planbezeichnung: Gemeinde Neuried
 Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet
**Südwestlich der Forstenrieder Straße -
 1. Änderung**
 umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 116, 116/8 bis
 /10, /12 bis /14 und /16
 sowie Teilflächen aus den Fl.Nr. 116/2, /6 und /15,
 Gemarkung Neuried

Planfertiger: Frank Müller-Diesing
 Dipl.-Ing. Architektur
 Regierungsbaumeister
 Serge Schimpfle
 Dipl.-Ing. Stadtplanung
 Büro für Ortsentwicklungs-
 und Bauleitplanung
 Alte Brauerei Stegen
 Landsberger Straße 57
 Telefon 08143/959323
 Telefax 08143/959325

gefertigt am: 23. 6. 1998
 geändert am: 21. 7. 1998
 geändert am: 22. 9. 1998

Die Gemeinde **NEURIED**
 erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fas-
 sung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die
 bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom
 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitions erleichterungs- und
 Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I
 S. 466), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der
 Bekanntmachung vom 6. 1. 1993 (GVBl. S. 65) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO
 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. S. 434) diesen Bebauungs-
 plan als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Bebauungsplan ersetzt den seit 15. 3. 1996 rechtskräftigen Bebauungsplan
 Nr. 22 in der Fassung vom 5. 3. 1996.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das mit **WA1** bis **WA3** bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.
 mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
 Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses
 Bebauungsplans.

b) Das mit **M1** bis **M3** bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit
 § 6 BauNVO als **Mischgebiet** festgesetzt.
 Die Errichtung einer Tankstelle ist allein auf dem mit bezeichneten Grund-
 stück M1 zulässig.

c) Das mit **F** bezeichnete Grundstück wird als **Fläche für Gemeinbedarf -
 Feuerwehr** festgesetzt.

d) Abgrenzung von Baugebieten
 mit unterschiedlicher Art der Nutzung

e) **Nebenanlagen** und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht
 durch Festsatzung 3.a) und 5.d) bis e) eingeschränkt, allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) höchstzulässige **Grundfläche** in Quadratmetern
 innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche:
 z.B. 860 m²

Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO be-
 zeichneten Anlagen sind auch über 50 % zulässig, soweit die Erfüllung der Stell-
 platz- und Garagenbaupflicht bzw. die technischen Erfordernisse einer Feuerwehr
 und Tankstelle dies bedingt. Eine Überschreitung der Höchstgrenze gem. § 19
 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (GRZ 0,8) ist allein auf dem Mischgebietsgrundstück M1
 bei Errichtung und Nutzung einer Tankstelle sowie auf der Fläche für Gemeinbe-
 darf zulässig, sofern dies für die zweckentsprechende Nutzung der Grundstücke
 erforderlich ist.

b) höchstzulässige **Geschoßfläche** in Quadratmetern
 innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche:
 z.B. 1790 m²

In Dachgeschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO gel-
 ten, sind die Flächen für Aufenthaltsräume i.S. der Art. 48 BayBO einschließlich
 der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswän-
 der zur Hälfte auf die Geschoßfläche anzurechnen.

Pkw-Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der
 Geschoßfläche unberücksichtigt.

c) **II** höchstzulässige Zahl der **Vollgeschosse**; z.B. 2
 Abgrenzung unterschiedlicher Vollgeschossezahl
 Abweichungen von der Abgrenzung können bis zu 1,50 m als Ausnahme zugelas-
 sen werden, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unter-
 schritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind an der Abgrenzung die mit unterschiedlicher Zahl
 der Vollgeschosse festgesetzten Gebäudeteile durch eine durchgehende Dach-
 ebene ohne Höhenversatz zu verbinden.

d) Im Allgemeinen Wohngebiet ist die traufseitige **Wandhöhe** bei höchstzulässig 2
 Vollgeschossen auf 4,50 m, bei höchstzulässig 3 Vollgeschossen auf 7,50 m zu
 begrenzen.

FH 1150 höchstzulässige **First- bzw. Gebäudehöhe**; z.B. 11,50 m
 Die traufseitigen Wandhöhen sind von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum
 Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandfläche und Dachoberkante zu messen. Ent-
 sprechendes gilt für die First- bzw. Gebäudehöhen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) In den Baugrundstücken WA1, M2 und M3 sowie auf der Fläche für Gemeinbe-
 darf ist allein **besondere Bauweise - Gebäudelänge über 50 m** zulässig. Offene
 Durchgänge müssen so gestaltet werden, daß keine Schallrichter zur lärm-
 abgewandten Seite entstehen.
 Auf allen übrigen Grundstücken ist, so weit es das jeweilige Baugrenzgefüge zu-
 läßt, Einzel-, Doppel- und Hausgruppenbauweise gleichermaßen zulässig.

b) **Baugrenze**
 Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäudefronten bzw.
 von bestehenden Gebäudeecken Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf die-
 ser Baugrenzen durch die bestehenden Außenfronten und -ecken dieser Gebäude
 festgesetzt.

Überschreitungen der **Baugrenze** können bis zu 1,50 m als Ausnahme zugelassen
 werden, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschrit-
 ten werden. Dies gilt insbesondere für Quergiebel bis zu 4,50 m Breite und Anbau-
 ten an Giebelwänden bis zu 7,50 m Breite. Die Zulässigkeit vortretender Bauteile
 und untergeordneter Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO über die mög-
 liche Überschreitung des Bauausmaßs hinaus bleibt hiervon unberührt.
 Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken,
 entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem.
 Art. 6 BayBO. Ausgenommen hiervon ist die Fläche für Gemeinbedarf.

Baulinie, Grenzbebauung zwingend

5. Bauliche Gestaltung

a) Die Höhe der Oberkante des **Erdgeschoßroßbodens**, gemessen von der Ober-
 kante des nächstliegenden Geh- oder Wohnwegs, darf 0,30 m nicht überschreiten.
 Geschäftsgebäude müssen einen stufenfreien Zugang erhalten.

Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgär-
 ten mit einer Breite von höchstens einem Fünftel der Wandlänge zulässig. Sie dür-
 fen nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sein. Die Zulässigkeit
 von Kelleraußentreppen bleibt hiervon unberührt.

6. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

a) **Fahrbahn**
 gemischt genutzte Fläche
 Parkbucht
 Parkstreifen
 Gehweg

b) **Straßenbegleitgrün**
 Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen und nach Maßgabe der
 Festsatzung 8.c) mit Bäumen zu bepflanzen.

c) **Straßenbegrenzungslinie**

Glasflächen sind bei mehr als 2 m² Größe durch Sprossen zu gliedern. Ausge-
 nommen hiervon sind gartenseitige Balkon- oder Terrassenverglasungen ohne
 Brüstung sowie Wintergärten.

d) **Lichtwerbungen** an oder i.V.m. Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder auf-
 gesetzte Schenkel- oder Holzschalung, waagerechte Stülpschalung sowie
 Wandkollektoren zugelassen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendun-
 gen, metallblänken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunst-
 stoffplatten ist unzulässig. Geschlossene Wandflächen ohne Fenster in Rechte-
 ken von mehr als 50 m² sind flächenhaft mit **Kletterpflanzen** zu begrünen. Sie sind
 im Eingabepan darzustellen und in den Freiflächengestaltungsplan aufzunehmen.

Als **sichtbare Bauteile** von Wintergärten, Balkonen, Loggien und überdachten
 Freisitzen ist nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen, Edelstahl so-
 wie dunkel eloxiertes Aluminium zulässig.

Antennen dürfen nur als Sammelanlagen (höchstens eine je Gebäude) errichtet
 werden.

e) **Wohnwagen** dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Stra-
 ßenverkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind. Stellplätze für bewegliche
Abfallbehälter sind zu überdachen, gegen Einblick zu schützen, einzugrünen und
 gegenüber Wohnungen akustisch abzuschirmen.
 Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschluskästen der Versorgungsunternehmen,
 die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstük-
 ken unterzubringen.

f) **uneingefriedete Gartenfläche**
 (befestigt/unbefestigt)

Die festgesetzte **uneingefriedete** Gartenfläche kann, soweit ihre Anordnung in den
 Grundzügen beachtet wird, in ihrer Abgrenzung geringfügig verändert werden.
 Die Grundstücke können, soweit nicht uneingefriedete Gartenfläche festgesetzt ist,
 entlang der Straßenbegrenzungslinie mit bis 1,20 m hohen, sockellosen senkrech-
 ten Holzlatzen- oder Staketenzäunen **eingefriedet** werden.

An allen übrigen Grundstücksgrößen und auf der Fläche für Gemeinbedarf -
 Feuerwehr sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune sowie Gittermattenzäune
 in gleicher Höhe zulässig.

3. Private Verkehrsfläche, Versorgungsanlage

a) Private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge)
 sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegte-
 nem grauem Pflaster zu befestigen. Verbundsteine jeder Art sind, mit Ausnahme
 des Mischgebietsgrundstücks M11 und der Fläche für Gemeinbedarf, unzulässig.

b) Fläche für Stellplätze
 Stellplätze dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, je nach Gestaltung der
 Vorgärten und Hauszugänge verschiebbar, sowie innerhalb der überbaubaren
 Grundstücksfläche errichtet werden.
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
 zugunsten der Allgemeinheit belegte Fläche

Die Stellplatzflächen sind dem Wohngrundstück WA1 zugeordnet und beim Stell-
 platznachweis gem. Art. 52 BayBO anzurechnen.

c) Fläche für Garagen

d) Garagen können im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften oberirdisch
 auf den hierfür bezeichneten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflä-
 che oder als Tiefgaragen (einschließlich ihrer Rampengebäude) auch außenhalb
 der Bauräume ausgeführt werden. Auf dem Mischgebietsgrundstück M13 ist eine
 Tiefgaragenzufahrt allein über die in der Planzeichnung eingetragene Stellplatzan-
 lage zulässig. Auf dem Mischgebietsgrundstück M12 kann die Tiefgaragenzufahrt
 entweder ebenfalls von der Stellplatzanlage oder direkt von der öffentlichen Ver-
 kehrsfläche aus unmittelbar südlich der Trafostation angeordnet werden. Zufahrten
 von Südwesten sind unzulässig. Für die Zufahrten der Tiefgaragen sind vollständi-
 ge Rampenbauwerke mit schallabsorbierend ausgekleideten Innenwänden zu er-
 richten. Zulässig sind nur geschlossene Zufahrtsgebäude mit Überbauung oder
 Überschüttung des unteren Rampenteils.

e) Grundstückszufahrten und -ausfahrten von und zur St 2344 sind nur über die Fahr-
 gasse der Stellplatzfläche auf dem Mischgebietsgrundstück M13 zulässig. Vom
 Mischgebietsgrundstück M11 ist nur je eine Ein- und Ausfahrt zur St 2344 (von
 Richtung Nordwesten und in Richtung Südosten) zulässig. Der Anlieferung dienende
 Gebäudezufahrten mit Weiterführung zur südwestlichen Erschließungsstra-
 ße sind auf den Mischgebietsgrundstücken M12 und M13 gleichermaßen
 unzulässig.

f) **Trafostation**

8. Grünordnung

a) Die **uneingefriedete unbefestigte Gartenfläche** ist als Rasen, Wiese oder Beetz-
 fläche anzulegen und nach Maßgabe der Festsatzung 8.e) zu bepflanzen.

b) **schützenswerter Baumbestand** zu erhalten

c) **großkronige Laubbäume** zu pflanzen;
 zulässig sind heimische Gehölze wie Birke, Buche, Eiche,
 Linde und Ahorn sowie alle Obstbäume als Hochstämme
 3 bis 4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand mit Stammum-
 fang 18/20, auf öffentlichen Flächen 20/25 cm

Für alle Baumpflanzungen sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl gering-
 fügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

d) **Randeingrünung** mindestens zweireihig mit Sträuchern
 zu bepflanzen; zulässig sind heimische Gehölze
 wie Wildrose, Hasel, Hartföhre, Weißdorn, Rotdorn, Korne-
 kirsch, Heckenkirsche, Felsenbirne, Liguster und Wolliger
 Schneeball, 2 mal verpflanzt in der Pflanzgröße 125/150 cm

e) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche
 oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtne-
 risch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind minde-
 stens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangene 200 m² Grundstücksflä-
 che ein großkroniger Baum der in 8.c) festgesetzten Art und Größe kommt.
 Bestehende und in der Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.

f) Die Decken von Tiefgaragen sind, soweit nicht durch Geh- oder Fahrbelag befe-
 stigt, mit mindestens 100 cm Mutterboden zu überschütten und zu bepflanzen. Ge-
 ländeanpassungen mit geringerer Überdeckung sind kleinräumig in einer Zone von
 max. 3 m Breite zulässig.

g) **Thuja- und Fichtenhecken** als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind unzulässig.

h) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu
 pflegen und zu erhalten. Ausgefällene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des
 Grundeigentümers nachzupflanzen.

i) **Standort für Kleinkinder-Spielfläche**,
 auszubauen gem. Art. 8 BayBO i.V. mit den
 Richtlinien der DIN 18034.
 Die Lage des Spielflaches kann, den Erfordernissen der Gebäude- und Tiefgara-
 genplanung angepaßt, verschoben werden.

9. Immissionsschutz

a) An den mit gekennzeichneten Fassaden und den entsprechenden
 Dachflächen sind Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig.
 Die Außenflächen (bei Dachgeschoßausbau einschließlich der Dachhaut) der an
 diesen Fassaden angeordneten Aufenthaltsräume von Wohnungen müssen ein
 bewertetes resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 48 dB (bei Fenster
 entspricht dies der Schallschutzklasse 4) aufweisen. Die erforderlichen Lüftungs-
 einrichtungen (Fenster- oder Fassadenlüfter, vorgebaute Wintergärten) dürfen die
 Schalldämmung nicht mindern. Bei gewerblich genutzten Räumen, ausgenommen
 Läden und dgl., ist ein um 5 dB niedrigeres Schalldämmmaß einzuhalten.

b) An den mit gekennzeichneten Fassaden ist bei notwendigen Fen-
 stern von Schlaf- und Kinderzimmern für eine ausreichende Belüftung über vorge-
 baute Wintergärten oder Fenster- bzw. Fassadenlüfter zu sorgen.
 Die Wintergärten müssen versetzt angeordnete Fensterfügel und eine schall-
 absorbierende Decke (Schallabsorptionsgrad mindestens 0,8 bei 500 Hz) aufweisen.
 Die Einrichtungen dürfen die Schalldämmung der Gebäude nicht mindern.

10. Vermauerung

Maßzahl in Metern; z.B. 12 m

B. HINWEISE

1. Grundstücke

116 T Flurstücksnummer; z.B. 116/2 Teilfläche
 bestehende Grundstücksgrenze
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Gebäude

Bei der Planung aller Geschäftsgebäude ist die DIN 18025 Teil 2 sinngemäß zu
 beachten.
 bestehendes Gebäude

3. Wasserwirtschaft

Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, muß auf
 den Grundstücken versickern. Auf die gemeinsame Bekanntmachung der Bayer.
 Staatsministerien des Innern und für Landwirtschaft und Forsten über die "Erhaltung
 der Versickerungsfähigkeit von Flächen" vom 27. 3. 1985 sowie das Merkblatt des
 Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft vom 1. 3. 1991 wird verwiesen.

4. Verkehrsfläche

zu widmen als Ortsstraße
 gem. Art. 46 Ziff. 2 BayStrWG
 zu widmen als beschränkter öffentlicher Weg
 gem. Art. 53 Ziff. 2 BayStrWG
 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäu-
 nen, parkenden Fahrzeugen, Aufschüttungen und Ablagerungen über 0,60 m Höhe,
 gemessen von der Fahrbahnoberkante in der Straßenmitte der St 2344, freizuhalten.
 Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz
 von mindestens 2,50 m Höhe.

5. Immissionsschutz

Im Nordostbereich des Plangebiets kommt es aufgrund des von der Forstenrieder
 Straße einfallenden Verkehrslärms zu erheblichen Überschreitungen der für Mischge-
 biete maßgeblichen Orientierungswerte (s. Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1).

6. Bauvortrag

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß und die Höhe der
 Oberkante des Erdgeschoßroßbodens als Katen im Gebäudeschnitt des Bauges-
 suchs einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen gem.
 § 19 Abs. 4 Satz 7 BauNVO zu führen.
 Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestig-
 ungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sowie die gem. Art. 8 BayBO er-
 forderlichen Kinderspielflächen sind in einem Freiflächen-Gestaltungsplan nachzuwei-
 sen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen. Dabei sind der Gehölz-
 bestand und die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten
 Geländeänderungen darzustellen.

Neuried, den Inning, den 22. 9. 98
 (1. Bürgermeister) (Planfertiger)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 21. 7. 1998 wurde gemäß § 3
 Abs. 2 BauGB vom 5. 8. 1998 bis 7. 9. 1998 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

(Siegel) Neuried, den
 (1. Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 22. 9. 1998 den Bebauungsplan ge-
 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Neuried, den
 (1. Bürgermeister)

3. Der Bebauungsplan wurde am 23. 10. 1998 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefein gem. §
 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4
 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan kann ab 23. 10. 1998 auf Dauer im Rathaus Neuried, Bauer-
 waltung, Neuried, Planegger Straße 2, eingesehen werden.

(Siegel) Neuried, den
 (1. Bürgermeister)

Die Einhaltung aller o.g. Anforderungen ist beim Bauantrag oder Antrag auf Nut-
 zungsänderung über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen. Ausnahmen hier-
 von sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Land-
 ratsamt möglich.

c) Für alle innerhalb des Plangebiets zur Ausführung kommenden gewerblichen Nut-
 zungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung ein
 Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Ein-
 wirkbereich liegenden Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm
 und VDI 2058, Blatt 1, zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spit-
 zenschallpegel nachweist.
 Ausnahmen hiervon sind mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim
 Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

10. Vermauerung

Maßzahl in Metern; z.B. 12 m

B. HINWEISE

1. Grundstücke

116 T Flurstücksnummer; z.B. 116/2 Teilfläche
 bestehende Grundstücksgrenze
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Gebäude

Bei der Planung aller Geschäftsgebäude ist die DIN 18025 Teil 2 sinngemäß zu
 beachten.
 bestehendes Gebäude

3. Wasserwirtschaft

Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, muß auf
 den Grundstücken versickern. Auf die gemeinsame Bekanntmachung der Bayer.
 Staatsministerien des Innern und für Landwirtschaft und Forsten über die "Erhaltung
 der Versickerungsfähigkeit von Flächen" vom 27. 3. 1985 sowie das Merkblatt des
 Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft vom 1. 3. 1991 wird verwiesen.

4. Verkehrsfläche

zu widmen als Ortsstraße
 gem. Art. 46 Ziff. 2 BayStrWG
 zu widmen als beschränkter öffentlicher Weg
 gem. Art. 53 Ziff. 2 BayStrWG
 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Baulichkeiten, Anpflanzungen, Zäu-
 nen, parkenden Fahrzeugen, Aufschüttungen und Ablagerungen über 0,60 m Höhe,
 gemessen von der Fahrbahnoberkante in der Straßenmitte der St 2344, freizuhalten.
 Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz
 von mindestens 2,50 m Höhe.

5. Immissionsschutz

Im Nordostbereich des Plangebiets kommt es aufgrund des von der Forstenrieder
 Straße einfallenden Verkehrslärms zu erheblichen Überschreitungen der für Mischge-
 biete maßgeblichen Orientierungswerte (s. Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1).

6. Bauvortrag

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß und die Höhe der
 Oberkante des Erdgeschoßroßbodens als Katen im Gebäudeschnitt des Bauges-
 suchs einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen gem.
 § 19 Abs. 4 Satz 7 BauNVO zu führen.
 Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestig-
 ungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sowie die gem. Art. 8 BayBO er-
 forderlichen Kinderspielflächen sind in einem Freiflächen-Gestaltungsplan nachzuwei-
 sen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen. Dabei sind der Gehölz-
 bestand und die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten
 Geländeänderungen darzustellen.

Neuried, den Inning, den 22. 9. 98
 (1. Bürgermeister) (Planfertiger)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 21. 7. 1998 wurde gemäß § 3
 Abs. 2 BauGB vom 5. 8. 1998 bis 7. 9. 1998 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

(Siegel) Neuried, den
 (1. Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 22. 9. 1998 den Bebauungsplan ge-
 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Neuried, den
 (1. Bürgermeister)

3. Der Bebauungsplan wurde am 23. 10. 1998 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefein gem. §
 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4
 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan kann ab 23. 10. 1998 auf Dauer im Rathaus Neuried, Bauer-
 waltung, Neuried, Planegger Straße 2, eingesehen werden.

(Siegel) Neuried, den
 (1. Bürgermeister)

ÜBERSICHT M = 1 : 5000

0 100 200 300 400 m

