

Planbezeichnung: Gemeinde Neuried
Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet
Südwestlich der Forstnerieder Straße -
2. Änderung
umfassend das Grundstück FL.Nr. 116,
Gemarkung Neuried

Planfertiger: Frank Müller-Diesing
Dipl.-Ing. Architektur
Regierungsbaumeister
Serge Schimpfle
Dipl.-Ing. Stadtplanung
Büro für Ortsentwicklungs-
und Bauleitplanung
Alte Brauerei Stegen
Landberger Straße 57
82266 Inning
Telefon 08143/958323
Telefax 08143/959325

Entwurfsverfasser des zu-
grundlegenden Bebauungs-
und Freiflächenkonzepts: Architekturbüro
Dieter Aue
Untermarkt 19
82515 Wolfratshausen

Landschaftsarchitekten
Brandhoff und Voss
Dachauer Straße 42
80335 München

gefertigt am: 29. 2. 2000
geändert am: 25. 4. 2000
geändert am: 18. 7. 2000
geändert am: 10. 10. 2000

Der Bebauungsplan wurde
am 1. 2. 12. 00
als
Satzung beschlossen und
mit Bekanntmachung
am 1. 8. 12. 00
rechtskräftig.

Die Gemeinde NEURIED
erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der
Fassung 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), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der
Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. S. 434) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den
Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. S.
796) diesen Bebauungsplan als

Satzung :

d) WH 11,00 höchstzulässige **Wandhöhe**
über der gem. 9.b) festgesetzten Grundkote:
z.B. 11,00 m
Bei Pultdächern ist die Wandhöhe traufseitig bis zum Schnitt zwischen Gebäudeau-
ßenwandflucht und Dachoberkante zu messen. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe
bis zur Oberkante Attika bzw. massiver Brüstung zu messen. Von der Außenwand
zurückgesetzte Dachbauten für Fahrstuhlschächte, Dachverglasungen u.ä.
dürfen bis zu 1,20 m über die höchstzulässige Wandhöhe herausragen.
FH 15,80 höchstzulässige **Firsthöhe**
über der gem. 9.b) festgesetzten Grundkote:
z.B. 15,80 m

e) Abgrenzung von überbaubaren Grundstücksflächen
mit unterschiedlicher Vollgeschößhöhe, Wandhöhe
und Firsthöhe

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Im gesamten Baugebiet wird besondere Bauweise - Gebäudelänge über 50 m
festgesetzt. Für das Rampenbauwerk R 1 wird besondere Bauweise - einseitiger
Grenzanbau festgesetzt.

b) Baugrenze
Laderampen zur Anlieferung von Waren einschließlich ihrer Überdachungen sowie
offene Vordächer an Eingängen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
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. Die Zulässigkeit vorstehender Bauteile und untergeordneter Vorbauten
gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO über die mögliche Überschreitung des Bauums
hinaus bleibt hiervon unberührt. Hierzu zählen insbesondere offene Feuertreppen,
die als Wendeltreppen an die Gebäudeenden gesetzt werden.

5. Bauliche Gestaltung

a) Die Höhe der Oberkante des **Erdgeschoßrohfußbodens**, gemessen von der gem.
9.b) festgesetzten Grundkote, darf 0,30 m nicht überschreiten. Geschäftsgebäude
müssen einen stufenfreien Zugang erhalten.
Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingetragenen Hausgär-
ten mit einer Breite von höchstens einem Fünftel der Wandlänge und einer Tiefe
von maximal 1,20 m zulässig. Sie dürfen nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche
aus einsehbar sein. Die Zulässigkeit von Kelleraußentritten bleibt hiervon
unberührt.
Aufschüttungen über 0,60 m sind unzulässig.

b) Auf den mit PD und Neigungsrichtung bezeichneten Teilen der überbaubaren
Grundstücksfläche sind allein **gewölbte Pultdächer** zulässig. Auf allen übrigen
Flächen wird das **Flachdach** festgesetzt.

c) Neigungsrichtung der gewölbten Pultdachflächen
(Pfeil in Fahrtrichtung)

d) Arkaden und offene Hausdurchgänge

Die Rampenbauwerke 1 und 3 dürfen nur als Zufahrtsrampen das Bauwerk 4 nur
als Ausfahrtsrampe und das Bauwerk 2 als Ein- und Ausfahrtsrampe genutzt
werden. Anstelle des Rampenbauwerks 1 können auch parallel zur Grundstücks-
grenze 6 Stellplätze und südlich angrenzend ein Großbaum in der Flucht der östli-
chen Parkplatze gesetzt werden.

Kelleraußentreppe, gerade oder gewendet

e) Grundstückszufahrten und -ausfahrten von und zur St 2344 sind nur auf den
beiden kenntlich gemachten Ein- und Ausfahrten zulässig.

f) Standort für Fahrradständer

g) Sichtdreieck, Schenkellänge in Metern; z.B. 70 m
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer
Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune,
Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück
nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich
mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensovien dürfen dort
genehmigungs- und anzeigefreie Bauten und Stellplätze errichtet und Gegen-
stände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt
auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaum-pflanzungen im Bereich der Sichtflä-
chen sind mit der Straßenverwaltung abzustimmen.

h) Trafostation

7. Grünordnung

a) Die uneingetragene unbefestigte Gartenfläche ist als Rasen, Wiese oder Beetzflä-
che anzulegen und nach Maßgabe der Festsetzung 7.c) zu bepflanzen.

b) großkroniger Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen
zulässige Arten:
APL Acer platanoides - Spitzahorn
oder wahlweise
Platanus acerifolia - Platane
APS Acer pseudoplatanus - Bergahorn
JR Juglans regia - Walnuß
QR Quercus robur - Steleiche
RP Robinia pseudoacacia - Robinie
TE Tilia europaea - Holl, Linde
oder wahlweise
Aesculus hippocastanum - Roßkastanie

Pflanzgröße:
3 bis 4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand mit Stammumfang 20/25 cm.

kleinkroniger Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen
zulässige Arten:
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Fraxinus ornus - Blumenesche

des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren", Entwurf September 1997, und der VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ vom März 1997 vorzunehmen.

b) Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem
anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehen-
den Betrieben auf der Grundlage der Berechnungsvorschrift „Technische Anleitung
zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm) vom 26. 8. 1998 nachzuweisen, daß die
Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten
Immissionsrichtwerten im Anwendungsfall der Abschirmung im Freien mit dem
festgesetzten Immissionsrichtwertverfahren", Entwurf September 1997, und der
VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ vom März 1997
ergeben. Zugleich ist nachzuweisen, daß sowohl die Immissionsrichtwerte wie auch
die Spitzenniveaus gem. TA-Lärm unter Berücksichtigung der Vorleistung an den
nachbarschaftlichen schutzbedürftigen Räumen - auch innerhalb des Plangebiets -
eingehalten werden. Als Höhe der Flächenschallquellen sind 2,00 m über Gelände-
oberkante anzusetzen. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unauflö-
sbar vorzulegen.

9. Vermaßung, Höhenkontierung

a) Maßzahl in Metern; z.B. 18 m
Bezugslinie, Bezugspunkt

b) Grundkote in Metern über Normal Null;
z.B. 559,9 über NN

c) festgesetzte Gelände höhe in Metern über Normal Null;
z.B. 558,5 m über NN

d) offene Rampe

B. HINWEISE

1. Grundstücke
116 Flurnummer; z.B. 116
bestehende Grundstücksgrenze

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

3. Wasserwirtschaft
Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversor-
gungsanlage angeschlossen sein.
Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die
zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischen-
anlagen werden nicht zugelassen.
Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der
Technik (DIN 1986) erstellt werden.
Unversichertes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbe-
sondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnut-
zung der belebten Bodenzonen zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht
umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/Rigoli)versickerung vor punktförmigen
Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten.
Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten
Versickerung ein Absetzschacht zu errichten.
Für die gezielte Versickerung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.
Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Bewässerung
der Grünflächen werden ausdrücklich empfohlen.

4. Verkehrsfläche
Ortsdurchfahrtsgrenze/
Verleuchtungs- und Erschließungszone

5. Immissionsschutz
Die Stellplatzanlage im GE 1 darf während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht
genutzt werden.

6. Bauvöllzug
Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß und die Höhe der
Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens als Kote im Gebäudeschnitt des Bauge-
suchs einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen gemäß
§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu führen.
Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigun-
gen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächen-Gestal-
tungsplan nachzuweisen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen.
Dabei sind die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten
Geländeveränderungen darzustellen.

Neuried, den 1. 5. 12. 00 Inning, den 10. 10. 2000

Gemeinde Neuried
1. Bürgermeister
Gemeinde Neuried
1. Bürgermeister
Gemeinde Neuried
1. Bürgermeister

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs die
seit 23. 10. 1998 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 in der
Fassung vom 22. 9. 1998.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das mit GE 1 bezeichnete Baugebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8
BauNVO als **eingeschränktes Gewerbegebiet** festgesetzt. Im Erdgeschoß allein
zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt nicht
mehr als 800 m².
In den Obergeschossen sind neben Nutzflächen für den Einzelhandel auch
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbetriebe sowie mit allgemeiner Zulässigkeit
Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

b) Das mit GE 2 bezeichnete Baugebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8
BauNVO als **eingeschränktes Gewerbegebiet** festgesetzt. Zulässig sind allein
nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und
Verwaltungsgebäude.

c) Abgrenzung von Baugebieten
mit unterschiedlicher Art der Nutzung

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

3. Maß der baulichen Nutzung

a) höchstzulässige **Grundfläche**
in Quadratmetern innerhalb eines Baugebiets;
z.B. 1.690 m²
Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
bezeichneten Anlagen sind auch über 50% zulässig, soweit die Erfüllung der Stell-
platz- und Garagenpflicht, die außerhalb der Tiefgaragen zulässigen Unterbau-
ungen sowie die technischen Erfordernisse des Brandschutzes dies bedingen.

b) höchstzulässige **Geschoßfläche**
in Quadratmetern innerhalb eines Baugebiets;
z.B. 3.995 m²
Pkw-Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der
Geschoßfläche unberücksichtigt.

c) II höchstzulässige Zahl der **Vollgeschosse**;
z.B. 2
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.

d) **Lichtwerbungen** an oder i.V. mit Gebäuden sind nur auf der der Forstnerieder
Straße zugewandten Seite als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit
Hinterleuchtung und nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung
zulässig. Bewegliche (flutend) und solche Lichtwerbung, bei der die Beleuchtung
ganz oder teilweise im Wechsel ein- und ausgeschaltet wird, ist unzulässig. Die
Traufe darf in keinem Fall überschritten werden. Leuchtreklamen und Werbeanla-
gen an Einfriedungen sind unzulässig.
Antennen dürfen nur als Sammelanlagen (höchstens eine je Gebäude) errichtet
werden. Die oberirdische Führung von Strom- und Kommunikationsleitungen ist
unzulässig.

e) Schalt-, Verteiler- und **Grundstücksanschlusskästen** der Versorgungsunternehmen,
die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstük-
ken unterzubringen.

f) uneingetragene Grundstücksfläche
(befestigt/unbefestigt)
Die festgesetzte **uneingetragene** Grundstücksfläche kann, soweit ihre Anordnung
in den Grundzügen abgeändert wird, in ihrer Abgrenzung geringfügig verändert
werden.

geschlossene **Glaswand** zwischen den Gebäuden
der Baugebiete GE 1 und GE 2, auszuführen in
vogelflugabweisender Struktur bis zur Höhe von
mindestens 564,5 m über NN

Holz wand, ausgeführt in 2,50 m Höhe mit beidseitig
schallabsorbierender Oberfläche

6. Private Verkehrsfläche, Versorgungsanlage

a) Private Verkehrsflächen (Zufahrten, offene Stellplätze und Hauszüge) sind mit
einer wassergebundenen Kiesecke, Schotterrasen, Pflaster mit Rasterfuge oder
trocken verlegtem Pflaster zu befestigen. Verbundsteine sind nur innerhalb des
Ladehofs zwischen den Baugebieten GE 1 und GE 2 und nur aus wasserdurchläs-
sigem Steinmaterial zulässig.

b) Fläche für Stellplätze
Stellplätze dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche sowie innerhalb der
überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

c) Fläche für Tiefgarage
mit Angabe der höchstzulässigen Stellplatzzahl;
z.B. 44

d) Garagen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder als Tiefgar-
gen (einschließlich ihrer Rampengebäude) auch außerhalb der Bauweise ausge-
führt werden. Für die Zufahrten der Tiefgaragen sind vollständige
Rampenbauwerke mit schallabsorbierend ausgekleideten Innenwänden zu
errichten.
Zulässig sind nur geschlossene Zufahrtsgebäude mit Überbauung oder Überschüt-
tung des unteren Rampenteils.

Rampenbauwerk, auszuführen als oberirdisches alleseitig
umschlossenes Gebäude (R 1, R 3 und R 4) oder mit
Erdreich überschüttet und begrünt (R 2)

Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus serotina "Kanzan" - Neikeirische
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

Pflanzgröße:
3 bis 4 mal verpflanzt aus extra weitem Stand mit Stammumfang 18/20 cm.
Die auf der Stellplatzanlage über der Tiefgarage im Baugebiet GE 1 (4 Spitzahorn-
e) und der Unterbauung im Eingangsbereich von GE 2 (1 Robinie) zu pflan-
zenden Bäume sind in nicht unterbaute Pflanzflächen von mindestens 6 m² Größe
niveaugleich zu setzen. Die quadratischen Pflanzflächen entlang der Arkaden des
Baugebiets GE 1 sind auf eine Höhe von ca. 40 cm über das Gehwegniveau zu
setzen (Einfassung in Sitzhöhe).
Für alle Baumpflanzungen sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfü-
gige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

c) Das Baugrundstück ist, soweit es nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder
als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt ist, unbefestigt zu halten, gärmerisch zu
gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens so
viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein
großkroniger und auf je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger
Baum der in 7.b) festgesetzten Art und Größe kommt.
In der Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.

d) Das Rampenbauwerk 2 sowie die Decken aller Tiefgaragen sind, soweit nicht durch
Geh- und Fahrbelag oder als Parkplatz befestigt, mit mindestens 60 cm Mutterbo-
den zu überschütten und zu bepflanzen. Geländeanpassungen mit geringerer
Überdeckung sind kleinräumig zulässig.

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

f) Geschlossene Wandflächen ohne Fenster in Rechtecken von mehr als 50 m² sind
flächentafel für Kraftfahrzeuge angelegt, unbefestigt zu halten, gärmerisch zu
gestalten und in den Freiflächen-Gestaltungsplan aufzunehmen.

g) Die gem. Festsetzung 5.f) festgesetzte Holzwand ist mit Rankgewächsen, bei
ausreichender Pflanzfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Zulässig sind heimische
Geholz wie Wildrose, Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Rottorn, Kornelkirsche,
Heckenkirsche, Felsenbirne, Liguster und Wolliger Schneeball, 2 mal verpflanzt in
der Pflanzgröße 125/150 cm.

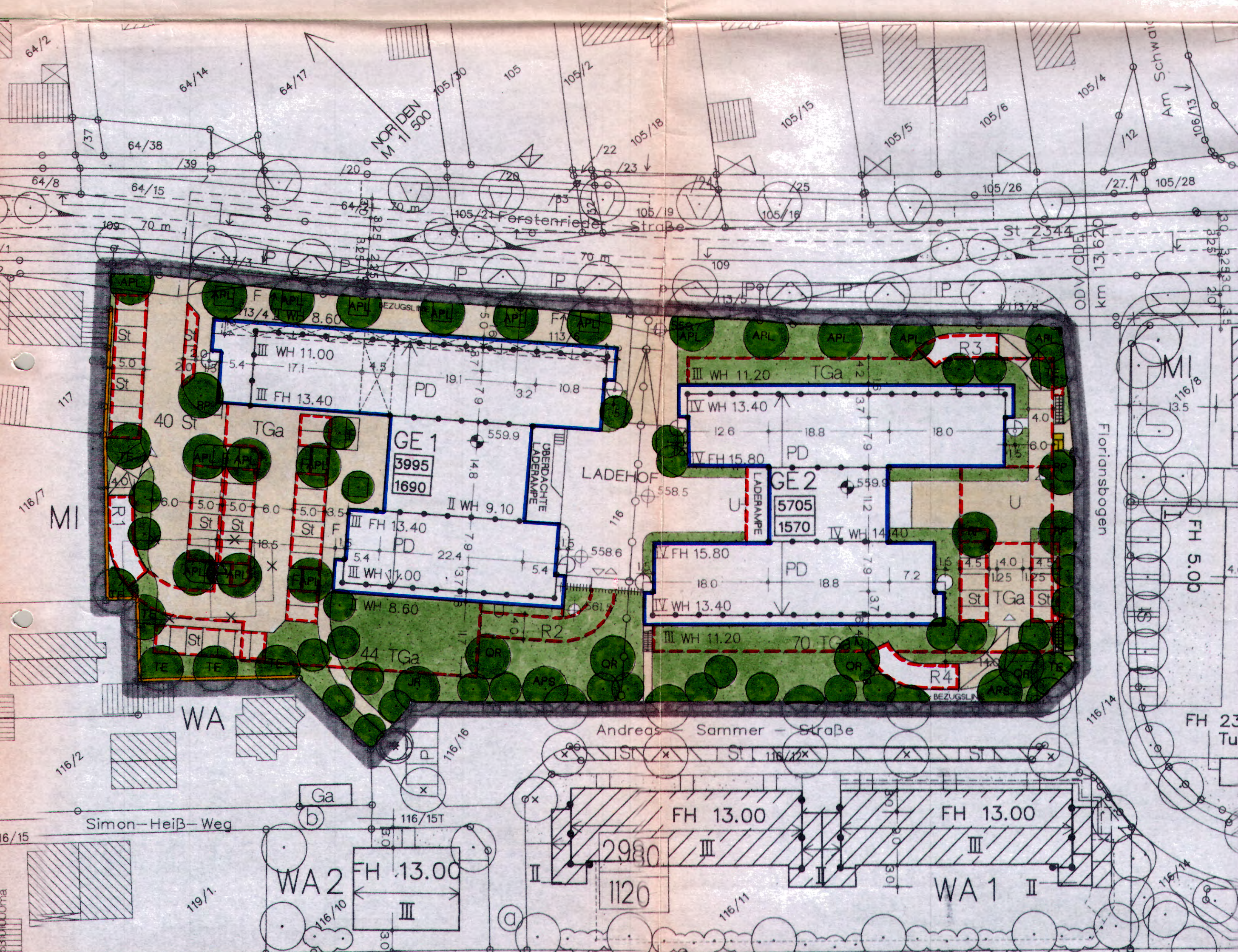
h) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu
pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des
Grundgelüters nachzupflanzen.

8. Immissionsschutz

a) Auf der Grundstücksfläche des „eingeschränkten Gewerbegebiets“ sind nur solche
Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten
die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA} pro m² von
tagsüber/nachts 59/40 dB(A) in GE 1 und 60/45 dB(A) in GE 2 nicht überschreiten.
Die Berechnung der sich aus den L_{WA}-Werten ergebenden Immissionsrichtwertan-
teile an den einzelnen Immissionsorten ist nach der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung

Neuried, den 1. 5. 12. 00 Inning, den 10. 10. 2000

Gemeinde Neuried
1. Bürgermeister
Gemeinde Neuried
1. Bürgermeister
Gemeinde Neuried
1. Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 1. 5. 00 bis 1. 3. 09. 00 im Rathaus öffentlich ausgestellt
(Siegel) Neuried, den 1. 5. 12. 00

Gemeinde Neuried
(1. Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 1. 2. 12. 00
den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
(Siegel) Neuried, den 1. 5. 12. 00

Gemeinde Neuried
(1. Bürgermeister)

3. Der Bebauungsplan wurde am 1. 8. 12. 00 ortsüblich durch Anschlag an den
Gemeindeteil gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungs-
plan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Der Bebauungsplan kann ab
1. 8. 12. 00 auf Dauer im Rathaus Neuried, Bauverwaltung, 82061 Neuried,
Planegger Straße 2, eingesehen werden.
(Siegel) Neuried, den 1. 9. 12. 00

Gemeinde Neuried
(1. Bürgermeister)

