Planbezeichnung: Gemeinde Neuried

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 für das Gebiet Südlich Zugspitzstraße

umfassend die Fl.Nrn 148/8, 158/17 bis 87, 158/92 bis /115, 158/128 bis /156, Gemarkung Neuried

Planverfasser: **Planungsbüro Müller-Diesing**
Gesellschaft für Stadtplanung, Umweltplanung

Dipl.-Ing. Frank Müller-Diesing
Fachrichtung Architektur
Ingenieurgesellschaft

Dipl.-Ing. (FH) Eva Deuerling
Fachrichtung Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Silke Dresler
Fachrichtung Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. (FH) Ralf Bischoff
Fachrichtung Stadt-/Regionalplanung

Dipl.-Ing. (FH) Markus Herzog
Fachrichtung Bauingenieur

Alte Brauerei Straße 1
Gewerbepark Gilching
82205 Gilching, Argerbachstr.
Tel 08151/ 93 93 23, Fax - / 99 93 25
E-Mail: info@planungsbuero.de
http://www.stadtplan-online.de

Der Bebauungsplan wurde am 26.07.2011 als Satzung beschlossen und mit Bekanntmachung am 26.07.2011 rechtskräftig.

gefertigt am: 12. 4. 2011
geändert am: 5. 7. 2011
geändert am: 26. 7. 2011

Die Gemeinde: Neuried

erlässt gem. § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 12. 4. 2011, der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 8. 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25. 2. 2010 (GVBl. S. 66) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 27. 7. 2009 (GVBl. S. 400) diesen Änderungsplan als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Diese 2. Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32 in der Fassung vom 13. 9. 2005 mit seiner 1. Änderung in der Fassung vom 7. 2. 2006, rechtsverbindlich am 15. 2. 2006.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das gesamte Baufeld wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt.

b) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 3 a), 3 c), 5 a), 7 d) und 9 b) ausgeschlossen, allgemein zulässig.

Im Vorgartenbereich sind ihre stehende, nicht an das Hauptgebäude angebaute Gebäudekuber unzulässig. Gartengerätehäuser sind in einer max. 2,25 m tiefen Zone ab die hintere Grundstücksgrenze, möglichst zusammengebaut mit dem Gerätehaus des Nachbargrundstücks, zu stellen.

c) Auf allen Baugrundstücken ist die Errichtung von ortsfesten Funkanlagen als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit von ortsfesten Funkanlagen als fernmeldetechnische Nebenanlagen, die der Versorgung auch angrenzender Baugebiete dienen, ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

d) Soweit die Planzeichnung die hierfür erforderlichen Flächen und Standorte ausweist, sind Unterbauungen durch Tiefgaragen und deren Aufgänge und Lichtschächte sowie Fahrradabstellräume auch auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen zulässig. Ihre Gestaltung ist mit der Gemeinde abzustimmen.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) Die höchstzulässige Grundfläche beträgt 55 % der mit dem Planzeichen 3.b) festgesetzten Geschossfläche.

Dacher hinaus sind Überschreitungen für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,60, bei Unterbauungen durch Tiefgaragen von 0,80 zulässig.

b) GF 870 höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche, z.B. 870 m²

Abgrenzung von Teilen der überbaubaren Grundstücksfläche mit unterschiedlicher Geschossfläche

In Dachgeschossen, die nicht Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. 12. 2007 geltenden Fassung sind, ist die Geschossfläche von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. des Art. 45 gelegt sind, einschließlich ihrer Umfassungswände anzurechnen.

Die zulässige Geschossfläche darf um die Tieffläche eines Vollgeschosses, deren Höhe weniger als 1,50 m beträgt, überschritten werden.

Die Geschossfläche darf um die Fläche von Laubengängen, Arkaden und offenen Durchgängen überschritten werden.

Pkw-Garagen einschließlich der zugehörigen Schleusen, Tiefgaragenrampen, Müll- und Fahrradabstellräume im Erdgeschoss von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

c) I höchstzulässig ein Vollgeschoss, ausgeführt als flach geneigtes oder max. 15° geneigte bauliche Verbindung mit einer Wandhöhe von nicht mehr als 3,25 m.

II+T höchstzulässig drei Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschoss, als Dach- und/oder Terassengeschoss ausgebildet, die Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nur bis zu 80% mit einer Höhe von mindestens 2,30 m und mindestens 20% mit einer Höhe von unter 1,50 m bzw. geschlossen oder als Terrasse überbauen darf.

III+T Die traufseitige Wandhöhe wird mit höchstzulässig 8,25 m, die firstseitige Wandhöhe bei Pultdach und die Gebäudehöhe am höchsten Punkt mit höchstzulässig 10,00 m festgesetzt.

höchstzulässig vier Vollgeschosse, wobei das vierte Vollgeschoss, wie das Dach- und/oder Terassengeschoss ausgebildet, die Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nur bis zu 80% mit einer Höhe von mindestens 2,30 m und mindestens 20% mit einer Höhe von unter 1,50 m bzw. geschlossen oder als Terrasse überbauen darf.

Die traufseitige Wandhöhe wird mit höchstzulässig 11,00 m, die firstseitige Wandhöhe bei Pultdach und die Gebäudehöhe am höchsten Punkt mit höchstzulässig 12,75 m festgesetzt.

Abgrenzung von Teilen der überbaubaren Grundstücksfläche mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse

Nicht als Vollgeschosse ausgebildete Dachgeschosse dürfen nur bis zu einem Fünftel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Die traufseitige Wandhöhe von Außenwandlinien zurückgesetzter Terrassengeschosse darf die höchstzulässige Wandhöhe überschreiten, soweit sie innerhalb des an die Baugrenze gelegten Profils aus höchstzulässiger Wandhöhe und Dachneigung bleibt.

Die Wandhöhen sind von der in der Planzeichnung gem. Festsetzung 11 a) eingetragenen Grundhöhe bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandfläche und Dachoberkante zu messen. Für die Gebäudehöhen am höchsten Punkt gilt entsprechendes.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Soweit es das jeweilige Baugrundgefälle zulässt, ist Einzel-, Doppel- und Hausgruppenbebauung gleichermaßen zulässig.

b) Baugrenze

Im Rahmen der zulässigen Grund- und Geschossfläche sind Überschreitungen der Baugrenze als Außenwandvorsprünge bis zu 0,17 m an den Giebelenden der begünstigten Baukörper, bis zu 2,25 m für Gebäudevorsprünge und Anbauten, für Loggien, Balkone und Außentreppen sowie für die Anbringung eines Vollwärmeschutzes an der Außenseite der Rohbauwände allgemein zulässig.

5. Bauliche Gestaltung

a) Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind bis zu einer Breite von 2,00 m als Ausnahme zulässig. Die Zulässigkeit von Kelleraußentreppen bleibt hiervon unberührt. Soweit der Gebäudeschluss an die angrenzenden Erdaufgrabungen bis zu mehr als Mitte, sind Aufschüttungen nur bis zu 0,25 m über die durch Grundnoten angegebenen Höhen zulässig. Ausgenommen hiervon sind über das Mindestmaß gemäß Festsetzung 9.g) hinausgehende Überschüttungen von Tiefgaragen.

b) Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 30° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 bis 15° zulässig. Pultdächer können auch mit gebogenen Dachflächen in einer Neigung von höchstens 5° am Firstpunkt ausgebildet werden. Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.

Bei Grenzbebauung ist mindestens eine der Dachflächen in gleicher Neigung durchlaufend ohne Höhenversprung auszubilden. Die Vorgärten des zuvor erstellten Gebäudes sind auf dem Nachbargrundstück zu übernehmen.

vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

c) Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen sind nur hell angestrichener Verputz, senkrechte oder parallel zur Dachneigung verlegte Holzverschalung, waagerechte Blockschalung sowie Holz- und Werkstoffplatten und Wandziegelsteinen zugelassen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverkleidungen, metallbarlaken oder Kunststoffplatten ist unzulässig.

d) Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, dass sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus nicht sichtbar sind. Stellplätze für bewegliche Aufaltbehälter sind zu überdachen, einzugrünen und gegenüber Nachbargrundstücken deutlich abzuschirmen.

Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung privater Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen. Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist unzulässig.

e) Die Grundstücke können, soweit nicht uneingefriedete Gartenfläche gemäß Festsetzung 9.b) festgesetzt ist oder an seitlichen Grundstücksgrenzen Gebäude näher als 2,25 m an die Straßenbegrenzungslinie herangerückt sind, bis zu einer Höhe von 1,20 m eingefriedet werden.

Zulässig sind sockellose senkrechte Holzlatten- oder Stakentzäune sowie hinterpflanzte Maschendraht- oder Gitternettzäune. Gartenseitig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Stützmauerwerk aus Beton- oder Holzbrettern in einer Höhe von höchstens 2,00 m und einer Breite von höchstens 3,00 m, jedoch nur ohne Abstand an das Gebäude angebaut, zulässig.

f) Die Breite offener Terrassenüberdachungen darf höchstens zwei Drittel der traufseitigen und höchstens die Hälfte der giebelseitigen Gebäudebreite betragen. Ihre Tiefe darf die Baugrenze um nicht mehr als 2,25 m überschreiten.

6. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

a) Fahrbahnfläche

gemischt genutzte Fläche

Parkstreifen

Parkbucht

Gehweg/Geh- und Radweg

Die als besonderer öffentliche Wege zu widmenden Wohnwege sind durch fassenlosen Betonpflaster 20/20/10 zu befestigen und beidseitig mit Leistensteinen einzufassen. Der 0,75 m breite Seitenstreifen ist mit Rasensitze auszubilden. Werden im Einzelfall Feuerwehrzufahrten von mehr als 3,00 m Breite erforderlich, ist die fehlende Breite durch gleichwertig ausgebildetes Betonpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu ergänzen.

Der am Südostrand des Geltungsbereichs verlaufende Weg und die nicht der Grundstückserschließung dienenden Abschnitte der einmündenden Wege sind mit wassergebundenem Kies-/Splittbelag auszuführen.

Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie ist als Rasenfläche anzulegen und mit Bäumen der unter Festsetzung 9.e) genannten Arten zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die 0,75 m breiten Streifen entlang der 2,25 m breiten befestigten Wohnwege. Diese Streifen sowie alle für die Feuerwehrzufahrt erforderlichen Flächen sind von jeder Baumund Strauchpflanzung frei zu halten.

c) Straßenbegrenzungslinie

7. Private Verkehrsfläche

a) Je 100 m² Geschossfläche eines Baurauminge/ges, mindestens jedoch je Wohneinheit, ist eine Stellfläche nachzuweisen. Innerhalb einer Gemeinschaftsanlage kann die ungerundete Nachweisziffer auf eine mehrere Baurauminen zusammengezählt und auf volle Stellflächen aufgerundet werden. Die gemäß Festsetzung 3 b) Abs. 3 und 4 zulässigen Geschossflächenüberschreitungen bleiben bei der Stellflächenermittlung unberücksichtigt. Bei Gebäuden auf Grundstücken mit nur einer Wohneinheit beschränkt sich die Nachweispflicht auf eine Garage, sofern vor der Garage ein mindestens 6,00 m tiefer uneingefriedeter Staurraum vorhanden ist.

b) Schleinzypressen-, Thujen- und Fichtenhecken als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind unzulässig.

Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu ersetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen.

10. Immissionsschutz

Alle Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhausen. Die Decken und Wände der Rampenbauwerke sind schallabsorbierend auszuführen. Dies kann z. B. durch Aufbrin gen von Rauhputz erreicht werden.

Zu angrenzenden Wohngebäuden sind offene Aufstellflächen von Tiefgaragenzufahrten durch 1,80 m hohe Lärmschutzwände seitlich abzuschirmen.

11. Vermaßung und Höhenkotierung

a) 554.00 Grundkote in Metern über Normal Null; z. B. 554,00 m über NN

Diese jedem Baurraum zugeordnete NN-Kote setzt keine gelände- oder gebäudebezogene Höhen fest, sondern dient allein als Basiswert für die höchstzulässig festgesetzten Werten (Festsetzung 3.b) und Aufschüttungen (Festsetzung 5.a).

b) 552.75 Höhenfestsetzung über Normal Null (Garagenhof auf Grundstück Fl. Nr. 158/48 und 158/56); 552,75 m über NN

c) 12 Maßzahl in Metern; z.B. 12,00 m

d) 5 Nummer des Kreismittelpunktes mit Winkelausschnitt; z. B. Nr. 2

R = 21.50 Radius des Kreisbogens; z. B. 21,50 m

57.5° Winkelmaße; z. B. 67,5°

12. Grundstücke

a) Flurstücksnummer; z. B. 154/4

b) bestehende Grundstücksgrenze

aufgelassene Grundstücksgrenze

Nummer eines Baugarten; z.B. 22

vorgeschlagene Grundstücksgrenze für die Teilung eines Baugarten

563.5 angenaherte Wiedergabe des natürlichen Geländes - Höhenlinie in Metern über Normal Null; z. B. 563,50 m

2. Gebäude

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

Die unter Festsetzung 11. a) festgesetzte Grundkote wird als Oberkante Erdgeschossfertigfußboden empfohlen, jedoch nicht zwingend festgesetzt. Die Anwendung der DIN 18024 Teil 1/18720 (barrierefreies Bauen) wird empfohlen.

Alle Hauszugänge müssen einen stufenfreien Zugang erhalten.

b) uneingefriedete Gartenfläche

Die Abgrenzung der festgesetzten uneingefriedeten Gartenfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundzügen beachtet wird, geringfügig verändert werden. Im Vorgartenbereich sind ausnahmsweise Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,45 m zulässig.

Spielplatz für Kleinkinder; ausscheiden gem. den Richtlinien der DIN 18034

Parkbucht

Gehweg/Geh- und Radweg

c) schutzwürdiger Baum zu erhalten

großkroniger Laubbaum zu pflanzen

kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen

Für alle Baumpflanzungen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

unge schnittene Hecken mindestens zweireihig mit Sträuchern zu bepflanzen, zulässig sind heimische Gehölze wie Wildrose, Hasel, Hartriegel, Weißdorn, Rotdorn, Korneliksche, Hecken kirsche, Felsenbirne, Liguster und Wolliger Schneeball, 2 x verpflanzt in der Pflanzgröße 125/150 cm

d) Die Baugrundsicherung ist als Rasenfläche anzulegen und mit Bäumen der unter Festsetzung 9.e) genannten Arten zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die 0,75 m breiten Streifen entlang der 2,25 m breiten befestigten Wohnwege. Diese Streifen sowie alle für die Feuerwehrzufahrt erforderlichen Flächen sind von jeder Baum- und Strauchpflanzung frei zu halten.

e) Die Baumpflanzungen sind gemäß Festsetzung 9.e) mit Bäumen der unter Festsetzung 9.e) genannten Arten zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die 0,75 m breiten Streifen entlang der 2,25 m breiten befestigten Wohnwege. Diese Streifen sowie alle für die Feuerwehrzufahrt erforderlichen Flächen sind von jeder Baum- und Strauchpflanzung frei zu halten.

f) Die gemäß Festsetzung 9.b) uneingefriedete Gartenfläche ist, soweit unbefestigt, als Rasen, Wiese oder Beetfläche anzulegen und zu bepflanzen.

g) Die Decken von Tiefgaragen sind, soweit nicht durch Geh- oder Fahrbeläg befestigt, im Mittel mit mindestens 0,60 m Mutterboden zu überschütten und zu bepflanzen. Geländeanpassungen mit geringerer Überdeckung sind kleinräumig in einer Zone von max. 3,00 m Breite zulässig.

h) Schleinzypressen-, Thujen- und Fichtenhecken als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind unzulässig.

Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu ersetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen.

13. Immissionsschutz

Alle Tiefgaragenrampen sind vollständig einzuhausen. Die Decken und Wände der Rampenbauwerke sind schallabsorbierend auszuführen. Dies kann z. B. durch Aufbrin gen von Rauhputz erreicht werden.

Zu angrenzenden Wohngebäuden sind offene Aufstellflächen von Tiefgaragenzufahrten durch 1,80 m hohe Lärmschutzwände seitlich abzuschirmen.

B. HINWEISE

1. Grundstücke

154/4 Flurstücksnummer; z. B. 154/4

bestehende Grundstücksgrenze

aufgelassene Grundstücksgrenze

Nummer eines Baugarten; z.B. 22

vorgeschlagene Grundstücksgrenze für die Teilung eines Baugarten

563.5 angenaherte Wiedergabe des natürlichen Geländes - Höhenlinie in Metern über Normal Null; z. B. 563,50 m

2. Gebäude

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

Die unter Festsetzung 11. a) festgesetzte Grundkote wird als Oberkante Erdgeschossfertigfußboden empfohlen, jedoch nicht zwingend festgesetzt. Die Anwendung der DIN 18024 Teil 1/18720 (barrierefreies Bauen) wird empfohlen.

Alle Hauszugänge müssen einen stufenfreien Zugang erhalten.

3. Verkehrsfläche

(S) nur mit Noti- und Sonderfahrzeugen bzw. Fahrrädern
Wohnweg (als beschränkt öffentlicher Weg gem. Art. 53 ZiR 2 Bayer. Straßen- und Wegegesetz gewidmet)

Die nachgewiesenen Tiefgaragenplätze sind eigentumsrechtlich mit der dazugehörigen Wohn- oder Nutzungseinheit zu verbinden. Für die Tiefgaragen unter öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Unterbaurecht einzuräumen.

VZ verkehrsberuhigte Zone

4. Wasserwirtschaft

Maßnahmen für die gezielte Rückführung von Niederschlagswasser zum Gartengießen (Regentonne) sind ausdrücklich empfohlen.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischentlagern werden nicht zugelassen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind bleiinformige (Rohr-/Rigolenversickerung) oder punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten.

Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzbecken/ut zu errichten.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

5. Energieversorgung

Von einer der Energieersparung und der Luftreinhaltung wird die Verwendung von Biomasse, Erdgas und/oder Solarnutzung empfohlen. Auf Festsetzung 5.c) Abs. 2 wird verwiesen.

Zum Schutz der unter Festsetzung 9.c) zu erhaltenden Bäume ist die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) empfohlen.

6. Altlasten

Sollten während der Erdarbeiten organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten auftreten, die auf eine Altablagerung hindeuten, so sind die Arbeiten sofort einzustellen. Das Landratsamt München, Sachgebiet 9.1, und das Wasserwirtschaftsamt München sind unverzüglich zu informieren.

Der Gemeinde sind keine Altlasten bekannt.

7. Gründung

Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücken und, soweit mit den Belangen der Verkehrssicherheit vereinbar, im öffentlichen Straßenraum vorrangig groß- und kleinkronige Obstbäume und Beerensträucher mit essbaren Früchten zu pflanzen.

Zum Schutz der unter Festsetzung 9.c) zu erhaltenden Bäume ist die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) verpflichtend.

8. Immissionsschutz

Durch die Bewirtschaftung der westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.

Bei der Detailplanung des Kinderspielplatzes ist in Anlehnung an die Empfehlungen der DIN 18034 (ZR 2.2) auf eine besondere Sicherheit der Nachbarschaft schalltechnisch günstige Anordnung von Aktivitäten Spielgeräte und -Rächen zu achten.

9. Denkmalschutz

Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

10. Bauvoltzug

a) Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriss und in die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens als Kote im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen zu führen.

b) Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenfestsetzungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen. Dabei sind die natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeveränderungen darzustellen.

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
Kirchenstraße
Werdenfelser Straße
Alpspitzring
Bebauungs-plan Nr. A 02 nördlich Maxhofweg
Zugspitzstraße
Bebauungsplan Nr. 10a südwestl. d. Zugspitzstr.
Bebauungsplan Nr. 32 Südlich Zugspitzstraße
Gemeindefreies Gebiet
Gemeinde Neuried
Gemeinde Gilching
Gemeinde Planegg
Gemeinde Krailling
Gemeinde Pullach
Gemeinde Gauting
Gemeinde Starnberg