

Gemeinde **Neuried**

Bebauungsplan **Nr. 47 für das Gebiet „Südlich Maxhofweg“**

umfassend die Grundstücke Flur Nr. 132, 133, 133/1, 133/2, 134/1, 135/13 und 168/4 sowie Teilfläche aus 196/3 Gemarkung Neuried

Planfertiger **DFH-Planung**
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
Grillparzerstr. 47, 81675 München
Tel.: 0152 / 27 27 70 47, mail@dfh-planung.de

gefertigt am 10.04.2018
geändert am 09.10.2018
geändert am 09.04.2019
geändert am 10.09.2019
geändert am 19.11.2019

Die Gemeinde **Neuried**
erlässt gemäß §§ 1 bis 4c und 8 bis 10 sowie 13b des Baugesetzbuches -BauGB-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO-, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A. FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.
- Art der baulichen Nutzung**
 - Das mit **WA** gekennzeichnete Bauland ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet bestehend aus den Teilgebieten WA 1 und WA 2 festgesetzt.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
 - Fläche für den Gemeinbedarf
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“
 - Auf allen Baugrundstücken ist die Errichtung von ortsfesten Funkanlagen als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
Unzulässig sind Werbeanlagen, die als Hauptanlagen ohne funktionalen Zusammenhang zum Baugebiet allein der Fremdwerbung dienen. Ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung sind nur als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO an der Stätte der Leistung zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GR 400** höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern; z. B. 400 m²
Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen im WA 1 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,5 und im WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 überschritten werden.
 - GF 950** höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmetern; z. B. 950 m²
Die festgesetzte Geschossfläche darf ausnahmsweise durch die Geschossfläche von in Gebäude integrierten Tiefgaragenrampen im Erdgeschoss sowie von erdgeschossig notwendigen Nebenanlagen für Kinderwagen-, Fahrrad- und Müllabstellplätze überschritten werden, jedoch insgesamt maximal 100 m² je Wohngebäude.
 - Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppennräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.
 - WH 8.70** höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von dem in Festsetzung A.10.b) festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches; z. B. 8,70 m
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; z. B. 3 Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die jeweils obersten Vollgeschosse als Terrassengeschosse, deren Grundfläche höchstens drei Viertel des darunter liegenden Geschosses betragen darf, auszubilden.

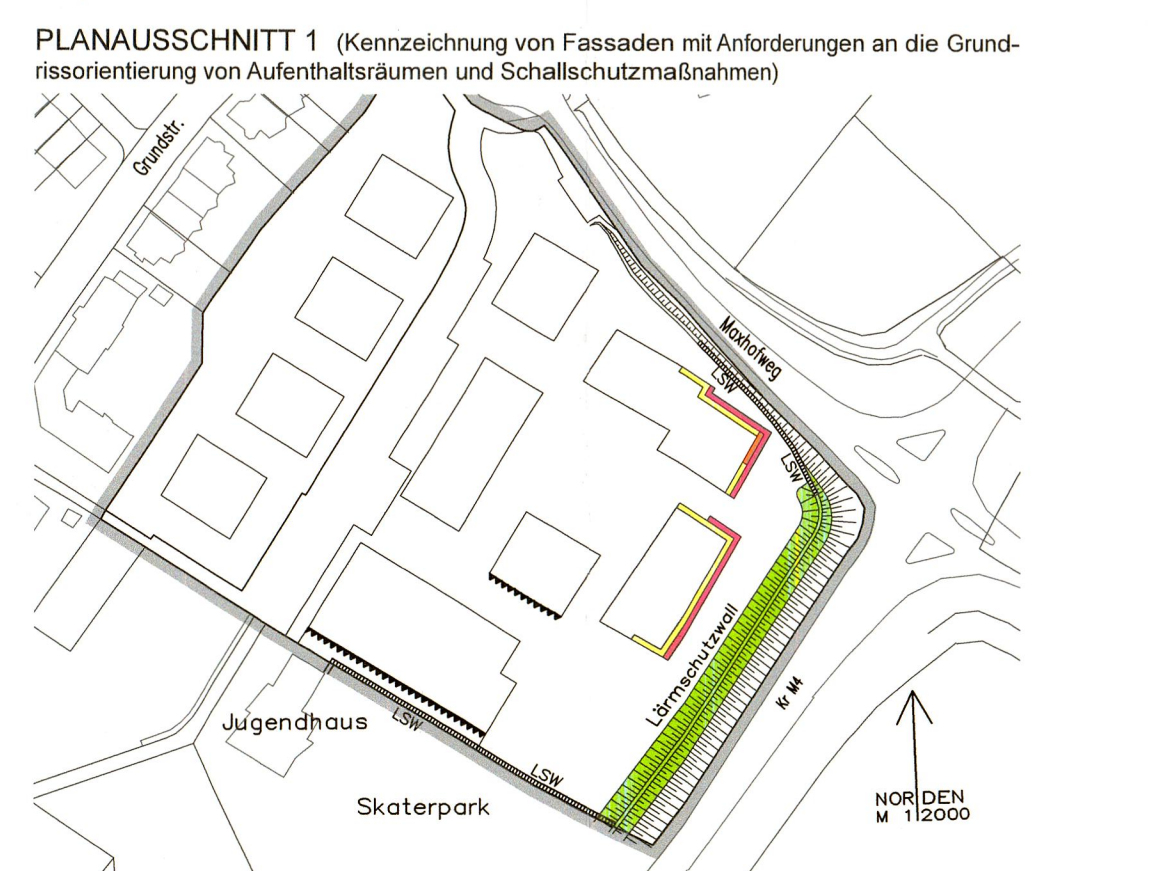
- f)** Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (Höhen) innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen
- 4. Überbaubare Grundstücksfläche**
 - a)** **Baulinie**
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuung“ verläuft die Baulinie an der südwestlichen Grundstücksgrenze und darf durch Innenhöfe unterbrochen werden. Entlang der festgesetzten Lärmschutzwand dürfen Gebäude um das Maß der Tiefe der Lärmschutzwand von der Baulinie abzurücken.
 - b)** **Baugrenze**
Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Baugrenzen durch Terrassen auf einer Gesamtlänge von bis zu einem Drittel der Gebäudeaußenkante um bis zu 2 m überschritten werden.
- 5. Bauliche Gestaltung**
 - Im gesamten Baugebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.
 - Technisch notwendige Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kamine und Oberlichter sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen eine Höhe von 3 m über der Aussenkante Rohdecke des letzten Geschosses nicht überschreiten. Sie dürfen mit Ausnahme der Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie eine Fläche von höchstens 20 % der Dachfläche des darunterliegenden Daches überdecken. Alle Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachtraufe abgerückt zu errichten.
 - Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Mittel nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,6 m, gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.
 - Innerhalb der als Spielplatz festgesetzten Fläche sind Geländemodellierungen im untergeordneten Umfang zulässig.
 - Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet sind nur von Wohnungsgärten als offene, sockellose Zäune mit Maschendraht, Gitterdraht oder Staketen mit Hinterpflanzungen sowie lebende Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuung“ sind Einfriedungen als Metall- und Maschendrahtzaun sowie lebende Zäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
- 6. Öffentliche Verkehrsfläche**
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- 7. Stellplätze, Nebenanlagen**
 - Fläche für Stellplätze für die Kinderbetreuungseinrichtung
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:

Wohnfläche je Wohnung	Kfz-Stellplätze	Fahrrad-Stellplätze
bis 60 m ²	1 Stellplatz je Wohnung	1 Stellplatz je Wohnung
über 60 m ² bis 100 m ²	1 Stellplatz je Wohnung	2 Stellplätze je Wohnung
über 100 m ²	2 Stellplätze je Wohnung	3 Stellplätze je Wohnung

Auf den Baugrundstücken sind oberirdische Stellplätze ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Besucherstellplätze sowie die nach Art. 47 BayBO pflichtigen Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuung“.

c) Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuung“ sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, wie z. B. Spiel- und Gartenhäuser, ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 8. Immissionsschutz**
 - Lärmschutzwand**
Die Lärmschutzwand entlang des Maxhofwegs ist mindestens mit einer Höhe der Oberkante von 565,50 m ü. NN zu errichten und auf einer Länge von mindestens 30 m, gemessen vom nordöstlichsten Punkt der Wand, transparent auszugestalten.
Die südwestliche Lärmschutzwand zum Jugendzentrum ist mindestens mit einer Höhe der Oberkante von 566,00 m ü. NN grenzständig zu errichten.
 - Lärmschutzwände sind entsprechend der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden vom 08.02.2007) zu bemessen und in Richtung der Lärmquellen hin hochabsorbierend auszuführen.
 - Lärmschutzwall**
Der Lärmschutzwall ist mindestens bis zu den in Festsetzung A.10.c) genannten Oberkanten aufzuschütten. Im Kreuzungsbereich M4 / Maxhofweg kann der Wall im Übergang zur Lärmschutzwand abgestützt ausgeführt werden. Die Walloberflächen sind flächenhaft mit Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation zu bepflanzen.
 - Von der Höhe und Lage der festgesetzten Lärmschutzwände und des -walls kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich die Beurteilungspegel für die Schallimmissionen nicht erhöhen und der in Festsetzung A.8.f) beschriebene Umfang an passiven Schallschutzmaßnahmen weiterhin ausreichend ist.



- e)** Die bezugsfertige Herstellung der Gebäude ist erst nach Fertigstellung der festgesetzten Lärmschutzwände und des -walls zulässig.
- f) Passive Schallschutzmaßnahmen:**
 - L_{sperrfläch} > IRW 18, BImSchV** betreffen die Südwestfassade des südlichsten Wohngebäudes in Höhe des dritten Vollgeschosses und die Fassaden des Gebäudes für den Gemeinbedarf „Kinderbetreuung“ mit Sichtverbindung zum Skater- / Streetskatepark des Jugendzentrums in Höhe des zweiten Vollgeschosses
 - An den im Planausschnitt 1 so gekennzeichneten Fassaden ist mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) durch die benachbarten Sport- und Freizeitanlagen zu rechnen. Die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, ist an diesen Fassaden nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, wenn durch vorgesezte Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für die Sport- und Freizeitanlagen in Höhe von 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten, 50 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten am Vormittag sowie 55 dB(A) tags innerhalb der übrigen Ruhezeiten und 40 dB(A) nachts nicht überschritten werden.
 - L_p = 61 dB(A) bis 65 dB(A) bzw. Lärmpegelbereich III
 - L_p = 66 dB(A) bis 70 dB(A) bzw. Lärmpegelbereich IV
 - An den im Planausschnitt 1 so gekennzeichneten Fassaden wird der maßgebliche Außenlärmpegel in Höhe von L_a = 61 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten. Entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 muss hier die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen folgende resultierende, erforderliche Schalldämm-Maße aufweisen:
 - erf. R' w_{res} ≥ 35 dB
 - erf. R' w_{res} ≥ 40 dB
 - Für Büroräume oder vergleichbare, weniger schutzbedürftige Nutzungen können die oben genannten Anforderungen um 5 dB reduziert werden.
 - Entlang der Baulinie der Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuung“ ist außerdem im weiteren Bauvollzug der Nachweis ausreichender Schalldämmung nach dem Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 „Schallschutz an Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ unter besonderer Berücksichtigung der impulsartigen Schlägergeräusche auf dem benachbarten Skaterplatz zu führen.
 - L_{p,nacht} > 49 dB(A)
 - An den im Planausschnitt 1 so gekennzeichneten Fassaden wird nachts aufgrund der Verkehrslärmbelastung ein Beurteilungspegel in der Höhe von L_a = 49 dB(A) überschritten. Die Fenster von Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sollen möglichst nicht an den so gekennzeichneten Fassaden angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, ist für die Schlafräume durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende, permanente Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der oben genannten Anforderungen an die Schalldämmung gegen Außenlärm sicherzustellen. Dafür kommen z. B. geeignete Glasvorbauten, Loggien mit Außenverglasungen, Prallscheiben sowie Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen in Frage. Diese Maßnahmen dürfen die oben genannten Schalldämmung der Fassaden nicht reduzieren. Von der oben genannten Anforderung kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht so gekennzeichneten Fassade ausreichend belüftet werden kann.

- 9. Grünordnung**
 - Baum zu erhalten
 Gehölzgruppe zu erhalten
 - Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr-, Stellplatz- oder Terrassenfläche angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch auszugestalten und mit Bäumen unter Verwendung heimischen Pflanzenmaterials zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Laubbäume zu pflanzen, dass auf je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Baum kommt. Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind kurzfristig, d. h. binnen Jahresfrist nachzupflanzen. Eine Auswahl geeigneter Bäume ist der Pflanzliste unter Hinweis B.4.b) zu entnehmen.
Die Mindestpflanzqualität nach Wuchsordnung beträgt für
Großbäume I. Ordnung (über 20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, Mittelgroße Bäume II. Ordnung (10-20 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, Kleinbäume III. Ordnung (bis 10 m Höhe): Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm, Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm.
 - Giftige Gehölze laut LVG-Veröffentlichung (Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau) Giftpflanzen in Gärten und Grünanlagen – jeweils neueste Fassung – mit einer Einstufung von „stark giftig“, „giftig“ und „schwach giftig“ dürfen nicht gepflanzt werden.
 - Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind ab einer Fläche von 100 m² zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
 - Tiefgaragenunterbautungen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten, Stellplätzen und Durchwegen sind mit mindestens 0,6 m fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen sind Baumgruben mit einem durchwurzelbaren Raum auf einer Fläche von mindestens 10 m² um mindestens 1 m abzusenken und mit einer Mindesterddeckung von 0,8 m bis 1 m zu überdecken.
- 10. Vermaßung, Höhen**
 - Zur Planzeichnung gehört ein separater Vermaßungsplan (Anlage 1 in der Begründung) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 - Maßzahl in Metern; z. B. 5,00 m
 - Grundkote für Höhenlage der Gebäude und baulichen Anlagen; z. B. 562,50 m ü. NN
 - festgesetzte Höhenkote für die Oberkante des Lärmschutzwalls; z. B. 565,50 m ü. NN

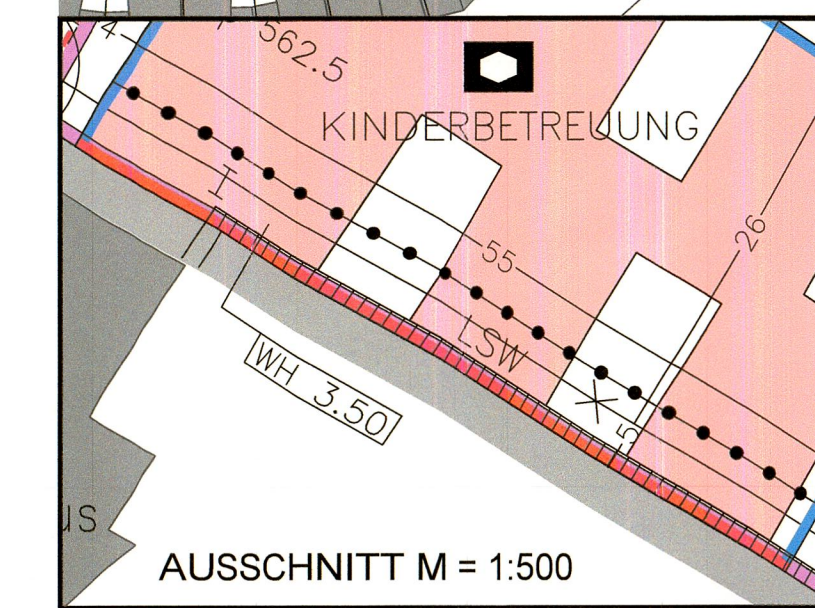
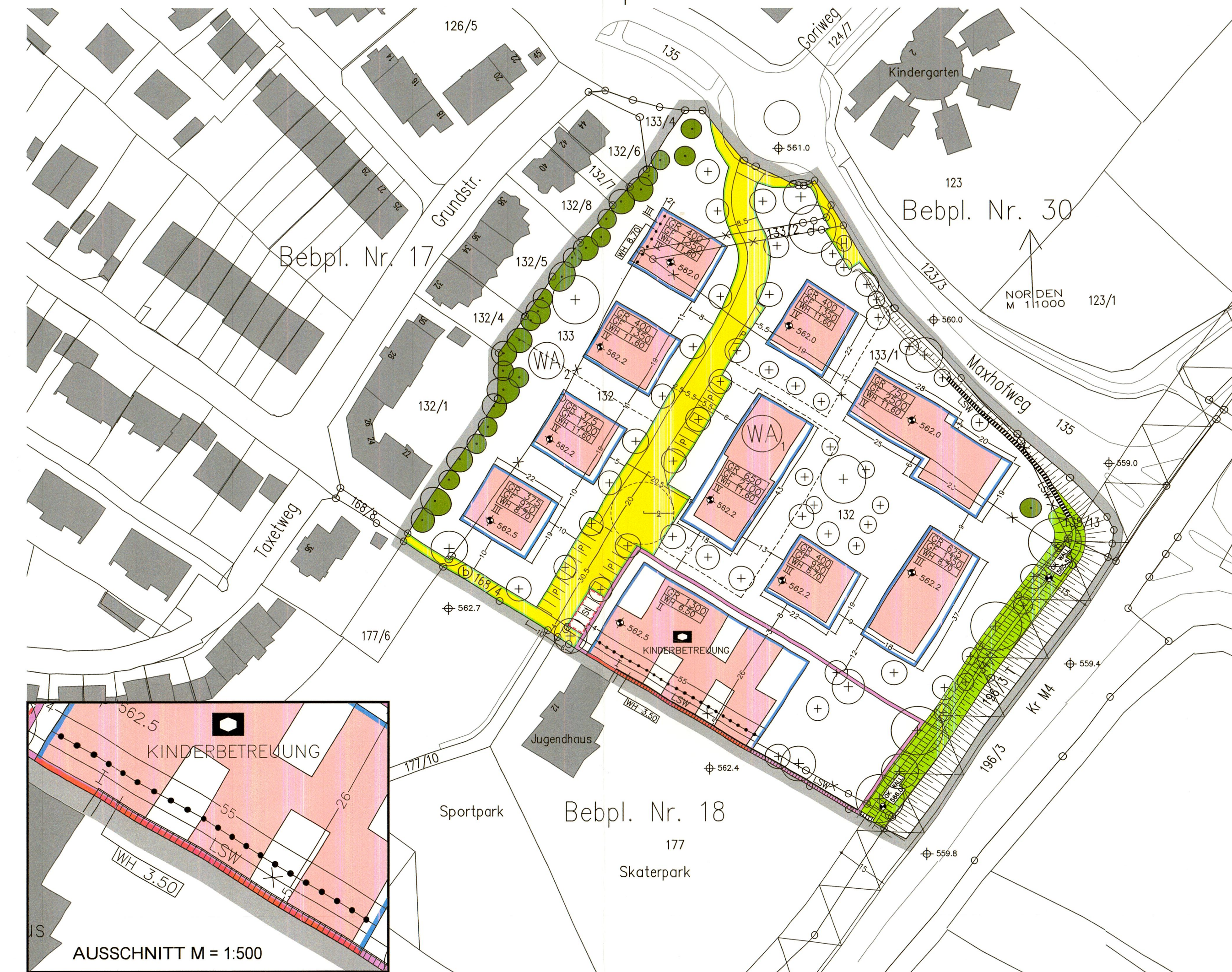
B. HINWEISE

- Grundstücke, Gebäude**
 - 196/3 T Flurnummer; z. B. Teilfläche aus Flur-Nummer 196/3
 - bestehende Grundstücksgrenze
 - aufzulassende Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - vorgeschlagene Form der Baukörper
- Gelände**
 - Höhenbezugspunkt der Umgebung; z. B. 561,00 m ü. NN
 - vorgeschlagene Böschungsfäche
- Verkehrsräume**
 - beschränkter öffentlicher Weg (als selbstständiger Geh- und Radweg sowie als Überfahrtsweg für Liefer- und Notfahrzeuge gem. Art. 53 Ziff. 2 BayStrVG gewidmet)
 - Bauverbotszone der Kreisstraße (M4) gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrVG
 - vorgeschlagene Fläche für Parkplätze
 - Bushaltestelle
- Grünordnung**
 - empfohlener Standort für Laubbaum; I. - III. Ordnung
 - Es sollen vorwiegend Arten der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden:
 - Groß- und mittelkronige Laubbäume**
 - Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 - Rot-Buche (Fagus sylvatica)
 - Grauerle (Alnus incana)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Linde (Tilia intermedia)
 - Sal-Weide (Salix caprea)
 - Weiß-Birke (Betula pendula)
 - Kleinkronige Laubbäume**
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Obstbäume
 - 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.

- Bei Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03.-30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.
Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten.
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.
- Wasserwirtschaft**
Von den einzelnen Bauwerbern bzw. deren Planern ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind in der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW (Technische Regeln zum schadlohen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.
Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen ist grundsätzlich über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Als fachliche Arbeitsgrundlage wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und auf das Merklblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- Denkmalschutz**
Die Denkmalbehörde ist vor Beginn der Erdarbeiten von Baumaßnahmen zu informieren. Auf Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG wird hingewiesen.
- Bauvollzug**
Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungplan nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen. Dabei sind die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeänderungen darzustellen.
- Sonstiges**
Die genannten DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien können im Bauamt der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Neuried, den 07.07.2020 München, den

(Harald Zipfel, 1. Bürgermeister) (Planfertiger)



VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.04.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.05.2018 mit 15.06.2018 öffentlich ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2018 mit 15.06.2018 beteiligt.
- Der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.10.2018 in der Zeit vom 13.11.2018 mit 14.12.2018 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.04.2019 in der Zeit vom 16.05.2019 mit 20.06.2019 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2019 in der Zeit vom 28.10.2019 mit 11.11.2019 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.12.2019 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 19.11.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Neuried, den 07.07.2020.....
(Harald Zipfel, 1. Bürgermeister)

(Siegel) Neuried, den 07.07.2020.....
(Harald Zipfel, 1. Bürgermeister)

