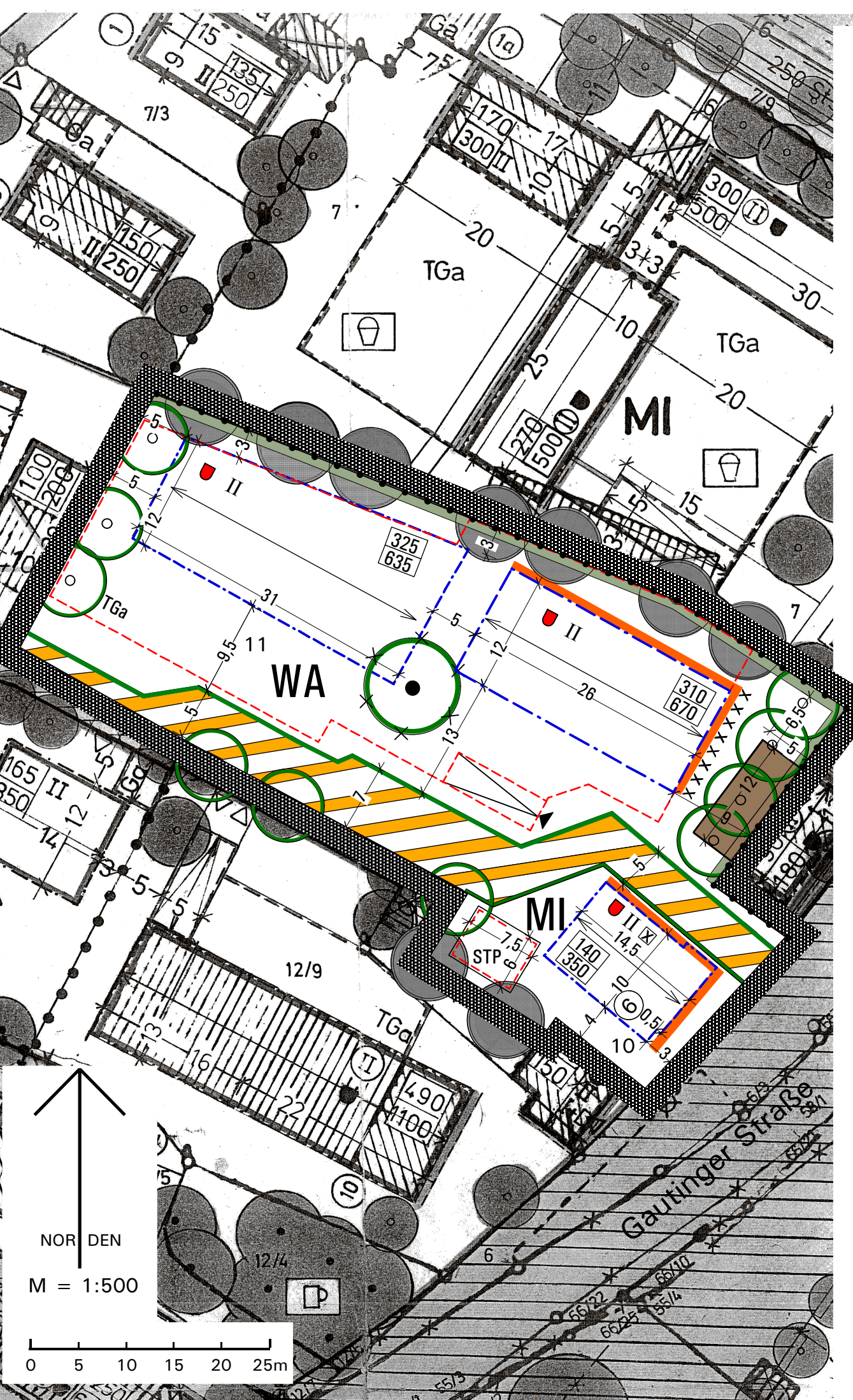


Gemeinde	<b>Neuried</b> Lkr. München
Bebauungsplan	5. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9 – Ortsmitte – für die Fl. Nrn. 10 und 11 Vereinfachte Änderung
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-11 E Bearb.: Win.Fr.Kö
Plandatum	15.06.2010 26.10.2010 27.09.2011 10.01.2012 05.05.2012 09.04.2013 23.07.2013

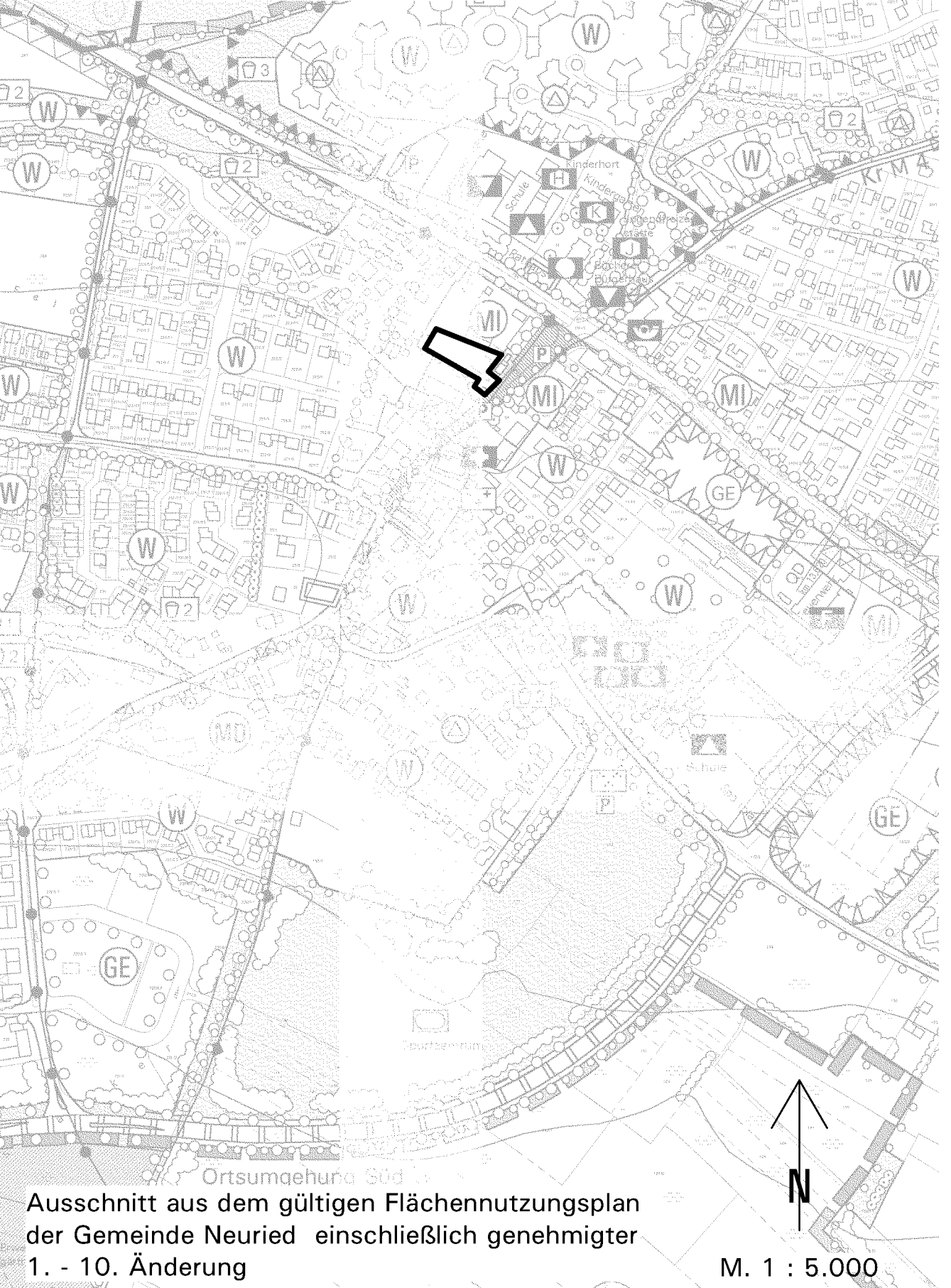
Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund §§ 2, 10 und 13 Baugesetzbuch – BauGB –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als

### Satzung.



### GEMEINDE NEURIED

5. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 9 "Ortsmitte" für die Fl. Nr. 11



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried einschließlich genehmigter 1. - 10. Änderung

<b>A</b>	<b>Festsetzungen</b>	
1	<b>Geltungsbereich</b>	Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 9 vom 23.05.1995, rechtskräftig seit dem 04.07.1995
2	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
2.1	<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
	Tankstellen sind nicht zulässig.	
2.2	<b>MI</b>	Mischgebiet
	Im Mischgebiet wird im Erdgeschoss eine Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen. Im Obergeschoss ist Wohnnutzung grundsätzlich zulässig. Aus städtebaulichen Gründen wird die gewerbliche Nutzung folgendermaßen eingeschränkt.	
	Zulässig sind nur	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>– Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>– sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe</li> <li>– Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul>
	Unzulässig sind:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lagerbetriebe und Betriebe für den Gartenbau</li> <li>– Tankstellen</li> </ul>
2.3	<b>Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im WA allgemein zulässig, im MI sind sie auf die überbaubaren Flächen begrenzt.</b>	
	Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, welche der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind nur auf privaten Grundstücken, nicht auf öffentlichem Grund zulässig.	
2.4		Auf der festgesetzten Fläche sind bauliche Nebenanlagen zum Schutz des angrenzenden Baudenkmal nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Mülltonnenboxen mit weniger als 1,25 m Höhe und mindestens 2 m Entfernung zur seitlichen Grundstücksgrenze und Spielplatz für Kinder mit Geräten.
3	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Hauptgebäuden allseitig 7% bis 10% der Giebelbreite des jeweiligen Gebäudes überschreiten.
3.1	<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. zwei
3.2	<b>Zulässige Grundfläche</b>	Zulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche als Obergrenze, z. B. max. 310 qm.  Die zulässige Grundfläche darf durch Terrassen zusätzlich um maximal 35 qm überschritten werden.  Überschreitungen der höchstzulässigen Grundfläche sind wegen der Baulichkeit in der Ortsmitte zulässig durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Obergrenze, welche einer GRZ von 0,8 entspricht.
3.3	<b>950</b>	Höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche, z. B. 350 qm.  Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen, die gemäß Art. 45 BayBO als Aufenthaltsraum ausgebaut werden können, sind auf die höchstzulässige Geschossfläche anzurechnen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.
	Flächen für Garagen oder Stellplätze in Vollgeschossen sind gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht auf die höchstzulässige Geschossfläche anzurechnen.	
4	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>	
4.1		Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. WA/MI)
4.2		Baugrenze
4.3		Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone und Pergolen dürfen die Baugrenzen um höchstens 1,0 m überschreiten. Die Summe aller Vorbauten darf dabei insgesamt im WA nicht mehr als ein Drittel, im MI nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Ein Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze darf hierdurch jedoch nicht unterschritten werden.
4.4	<b>XXXXXXX</b>	Eine Überschreitung der Baugrenze gemäß Festsetzung A. 4.3 ist aus städtebaulichen Gründen im markierten Bereich unzulässig. Dies gilt auch für die gemäß Festsetzung A.5.11 zulässigen Wintergärten.
4.5		Aus städtebaulichen Gründen sind im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Abweichungen von den Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zulässig.

5.8	Für Fenster, Türen und Tore ist glänzendes oder helleloxiertes Metall unzulässig. Als Formate für Fenster, Türen und Tore sind nur Quadrate oder stehende Rechtecke zulässig. Querformatige Fenster können aus diesen Formaten zusammengesetzt werden. Glasflächen sind ab 1,0 qm durch Sprossen zu unterteilen. Als Ausnahme davon sind zulässig straßenseitig im Erdgeschoss Schaufenster mit Glasflächen von höchstens 3 qm je Fenster und auf den straßenabgewandten Seiten brüstungslose Fensterflächen.
5.9	Zum Schutz von Türen oder Fenstern sind nur Klapp- und Schiebeläden in Holz- tönen oder dunkler Farbgebung oder Rollläden in dunklen Farben zulässig.
5.10	Die Farbgebung von Haupt- und Nebengebäuden ist auf allen Fassaden einheitlich vorzusehen. Starke Farbkontraste (Farbton, Farbwert, Helligkeit) sind zu vermeiden. Einzelbauteile, wie Erker und Gebäudeneubauten, sind, wenn ihre Fassaden aus dem gleichen Material wie das Hauptgebäude bestehen, farblich wie das Hauptgebäude zu behandeln.
5.11	Allseits verglaste Wintergärten und Glasveranden zur Energieeinsparung sind als untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO zulässig. Ein Mindestabstand von 3 m zu Nachbargrenzen ist jedoch einzuhalten.
5.12	Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen sind allgemein zulässig. Vordachkonstruktionen, Balkone, Pergolen und Nebengebäude sind nur in Holzbauweise zulässig. Bodenplatten für Balkone sind auch aus Beton zulässig.
5.13	Werbeanlagen sind auf den Erdgeschossbereich der Gebäude beschränkt. Lichtwerbungen an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbst leuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalung zulässig. Die Höhe des Schriftblocs darf höchstens 0,5 m betragen, das Schriftband muss waagrecht liegen. Werbeanlagen sind höhenmäßig auf den Bereich zwischen mindestens 2,50 m und höchstens 3,75 m gemessen ab Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche, eingeschränkt. Bei Vordächern muss die Reklamschrift in deren Gestaltung einbezogen werden. Die von der Lichtanlage ohne Hintergrundbeleuchtung hervorgerufene Vertikalbeleuchtungsstärke in der Fensterebene von Aufenthaltsräumen darf den Wert von 1 Lux nicht überschreiten. Zeitlich modulierte Lichtquellen sind unzulässig. Werbeanlagen an Einfriedungen sind grundsätzlich unzulässig. Freistehende Reklamekästen (Vitrinen) sind nur in begründeten Ausnahmefällen und in Verbindung mit der Gestaltung von Einfriedungen zulässig. Bei Schaufenstern und Vitrinen dürfen nur bis zu 20% der Glasfläche mit Plakaten oder sonstigen Werbeschriften bedeckt sein.
5.14	<b>←</b> Hauptfirsrichtung
5.15	Die Firsthöhe von höchstens 11 m darf grundsätzlich nicht überschritten werden. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigem First und gleicher Dachneigung zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind nur Satteldächer und bei Gebäudeteilen von weniger als 5,0 m auch Pultdächer zulässig. Dachneigungen sind nur von 27° bis 40° zulässig. Über dem zweiten Vollgeschoss sind die Dachneigungen auf 30°-37° beschränkt. Dachüberstände müssen bei

5.16	<b>Dachneigungen</b> sind grundsätzlich unzulässig. Bei Hauptgebäuden sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen Zwerchgiebel und Dachgauben bei Dachneigungen über 35° zugelassen. Die Breite von Zwerchgiebeln darf 2,50 m, die von Dachgauben 1,5 m nicht überschreiten. Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur einzeln zulässig. Sie sind von den Giebelfassaden mindestens mit 3 m Abstand vorzuziehen und untereinander mit 2 m Abstand anzurufen. Es ist nur ein Zwerchgiebel je Gebäude zulässig. Zwerchgiebel und Gauben sind mit ihrem First mindestens 1 m unter dem First des Hauptgebäudes anzuordnen. Bei liegenden Dachflächenfenstern ist die Glasfläche auf 0,6 qm/Fenster begrenzt. Dachflächenfenster dürfen nur einreihig angeordnet werden. Es sind entweder nur Zwerchgiebel und Gauben oder liegende Dachflächenfenster zulässig.
5.17	Für die Dachdeckung von Haupt- und Nebengebäuden sind nur Dachsteine oder rote Dachziegel in rot bis rotbraunem Farbton zu verwenden. Verblühungen, Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer oder gestricheltem Zinkblech auszuführen. Vordächer und Erker können ebenfalls mit diesem Material gedeckt werden.
5.18	Innerhalb des Bereichs des historischen Dorfkerns und in Nähe der Baudenkmäler ist die Dachdeckung von Haupt- und Nebengebäuden auf naturfarbene, gebrannte und nicht engobierte Tonziegel eingeschränkt.
5.19	<b>Ø</b> Im gekennzeichneten Bauraum sind Dachaufbauten aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.
5.20	Die Dachkonstruktion ist mit sichtbaren Sparren- und Pfettenköpfen und oben aufliegender Schalung auszuführen.
5.21	Sonnenkollektoren sind an Gebäudefassaden und auf Dachflächen zulässig. Solaranlagen müssen in Form, Werkstoff und Farbe mit der Gebäudegestaltung in Einklang stehen und parallel zu Wänden und Dächern angeordnet werden.
5.22	Es ist nur eine Antenne auf dem Dach jedes Gebäudes zulässig.
5.23	Mülltonnenhäuschen dürfen nur als Rankgitterkonstruktionen oder mit verputzten glatten Außenflächen errichtet und mit hellen Farben gestrichen werden. Schall-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.

6	<b>Garagen</b>
6.1	<b>Stellplatzschlüssel</b>
	Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagen- oder Tiefgaragenplatz, für Wohnungen über 130 qm Wohnfläche zusätzlich hierzu ein zweiter Garagen- oder Tiefgaragenplatz nachzuweisen. Bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit beschränkt sich die Nachweispflicht auf eine Garage, sofern vor der Garage ein mindestens 5 m tiefer uneingefriederter Stauraum vorhanden ist. Für den Stellplatznachweis bei gewerblicher Nutzung ist § 20 der GaStellV mit Anlage vom 01.01.2008 anzuwenden.
6.2	<b>Tiefgaragen</b> dürfen nur innerhalb der überbaubaren und der dafür festgesetzten Grundstücksflächen errichtet werden.
6.3	<b>Fläche für Tiefgarage mit Rampe</b> Die Oberkante der nicht überbauten Tiefgaragen muss mit der Rohdecke mindestens 0,8 m unter der Oberkante Erdgeschossrohfußbodens der zugehörigen Hauptgebäude liegen. Rampen von Tiefgaragen sind entweder in Haupt- oder Nebengebäude einzuliegen oder als eingeschossige Nebengebäude zu überdecken. Für die bauliche Gestaltung gelten sinngemäß die Festsetzungen unter A. 5., d. h. hinsichtlich Dach- und Wandflächen ist die bauliche Gestaltung den zugehörigen Haupt- und Nebengebäuden anzupassen. Darüber hinaus ist auch Glas als Dachdeckungs-material zugelassen.
6.4	<b>Fläche für Kfz-Stellplätze.</b> Offene Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der so festgesetzten Flächen und innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Bodenbefestigung ist wasserundurchlässig auszuführen.
7	<b>Einfriedungen</b>
7.1	Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,3 m. Zulässig sind nur Zäune ohne Sockel aus senkrechten Holzlaten und hinterpflanztem Maschendraht. Einfriedungen sind, soweit sie nicht als Mauern ausgebildet sind, mit Sträuchern zu hinterpflanzen.
7.2	Als Ausnahme können Mauern im Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung (Tür- und Torpfeilern) zugelassen werden. Mauern sind einheitlich aus glattem Sichtbeton oder verputztem Mauerwerk mit Ziegel- oder Kupferabdeckung auszuführen.

8	<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>
8.1	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)
8.2	Straßenbegleitgrün
8.3	Straßenbegrenzungslinie
9	<b>Grünordnung</b>
9.1	Tiefgaragen sind mit mindestens 0,6 m Erddreich zu überdecken, als befestigte Freifläche oder als Wiese anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
9.2	zu pflanzende Bäume
	Geringfügige Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume und ihrer räumlichen Anordnung zulässig. Für Art und Größe der textlich oder zeichnerisch festgesetzten Bäume gilt: <b>Zulässige Arten:</b> Aesculus hippocastanum – Rosskastanie Aesculus carnea – Rotblühende Kastanie Quercus pendunculata – Stieleiche Fagus sylvatica – Rotbuche Carpinus betulus – Hainbuche Fraxinus excelsior – Esche Acer campestre – Feldahorn Acer pseudoplatanus – Bergahorn Acer saccharinum „Wieri“ – Silberahorn Platanus acerifolia – Platane Tilia intermedia – Linde Tilia cordata – Winterlinde Ulmus carpinifolia – Feldulme Betula verrucosa – Weißbirke Alnus incana – Grauerle Populus nigra – Schwarzpappel Populus tremula – Espe Pinus sylvestris – Föhre Larix decidua – Lärche Acer platanoides „Globosum“ – Kugelahorn Sorbus aucuparia – Eberesche Rosa pseudosacacia – Schneekrose Sorbus intermedia – Vogelbeere Sorbus aria – Mehlbeere Prunus avium – Kirnische Prunus padus – Traubenkirnische  Prunus yedoensis – Weiße Blütenkirnische Amelanchier canadensis – Felsenbirne Crataegus crus „Galli“ – Hahnenдорf Crataegus oxya „Cantha“ – Rottorn  Sämtliche Obstbaumarten sind allgemein zulässig. Pflanzgröße: Hochstämme 3x verpflanzt. Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 100 cm Höhe. Für Obstbäume ist keine Pflanzgröße festgesetzt.
9.3	Für Art und Größe der textlich festgesetzten Sträucher gilt: <b>Zulässige Arten:</b> Rhamnus catharticus – Kreuzdorn Crataegus oxya „Cantha“ – Rottorn Crataegus monogyna – Weißdorn Cornus sanguinea – Hartweige Cornus mas – Kornelkirnische Lonicera xylosteum – Heckenkirnische Amelanchier canadensis – Felsenbirne Ligustrum vulgare – Liguster Viburnum lantana – Wolliger Schneeball Viburnum rhytidophyllum – Immergrüner Schneeball Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball Sambucus racemosa – Traubenholunder Hippophae rhamnoides – Sanddorn Rosa canina – Hundrose Rosa multiflora – Heckenrose Sorbus aria – Mehlbeere Rubus fruticosus – Brombeere Symphoricarpos racemosus – Schneebere Rhamnus frangula – Faulbaum Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen Prunus spinosa – Schlehdorn Kolkwitzie Spiraea Cornus avellana – Haselnuss Carpinus betulus – Hainbuche Acer campestre – Feldahorn Salix purpurea – Purpuralweide Salix caprea – Salweide  Sämtliche Obststräucher sind zulässig. Pflanzgröße: Mindestens 100-125 cm, 2x verpflanzt.
9.4	Bäume sind gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzen.
9.5	Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

10	<b>Befestigte Flächen</b>
10.1	Verkehrsberuhigte Flächen sind durch Pflasterbeläge zu gliedern.
10.2	Auf den privaten Grundstücken sind Befestigungen auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Nicht eingefriedete Zufahrten oder Vorflächen zu Gebäuden sind auf die Gestaltung der öffentlichen Flächen abzustimmen.
10.3	Kiesstreifen zur Versickerung von Oberflächenwasser, mindestens 0,5 m breit
11	<b>Immissionsschutz</b>
11.1	Das Schallschutzgutachten von Müller BBM aktualisiert durch die schalltechnischen Untersuchungen vom 17.01.2011 und vom 26.07.2011, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die folgenden Festsetzungen sind zum Teil daraus abgeleitet.
11.2	Werden an den lärmbeaufschlagten Fassaden bzw. Dachflächen der Baukörper Schall- und Kinderzimmern angeordnet, so müssen diese hinter einer geschlossenen, schallabsorbierend ausgekleideten Verglasung (Wintergärten mit Kippllement) liegen oder die betreffenden Räume mit einer schallschützenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Nach Möglichkeit sind Aufenthaltsräume in diesem Bereich zu vermeiden.
11.3	Für die so gekennzeichneten Fassaden gelten besondere Schallschutzanforderungen
Kartengrundlage	Genehmigter Bebauungsplan auf amtlichem Katasterblatt als eingescannte Darstellung entsprechend Blatt-schnitt SW.11.4.8
Maßentnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger:	München, den 31.07.2013 gez. C.Schwnuck (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
Gemeinde:	Neuried, den 31.07.2013 gez. I.Weiß (Ise Weiß, Erste Bürgermeisterin)

Maßzahl in Metern, z. B. 22 m

<b>B</b>	<b>Hinweise</b>
1	bestehende Grundstücksgrenze
11	Flurstücksnummer, z. B. 11
6	Hausnummer an den jeweiligen Straßen, z. B. 6
2	private Zufahrt
3	<b>Belange der Wasserwirtschaft</b>
3.1	Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die vorhandene zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gemeinde Neuried angeschlossen werden. Zwischenlösungen sind unzulässig.
3.2	Die Zulässigkeit geplanter Entwässerungseinrichtungen für nicht verschmutztes Niederschlagswasser unterliegt dem Antrag auf Genehmigungsfreistellungsverfahren oder ergibt sich entsprechend den Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NvFreiV) vom 01.10.2008 unter Berücksichtigung der zugehörigen technischen Regel (TREGNW) vom 17.12.2008.
3.3	Vorrangig ist eine breittreffliche Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone anzustreben. Rückhaltmaßnahmen zur Beregung von Gartenflächen werden empfohlen.
3.4	Nach Kenntnis der Gemeinde Neuried ist im Baugbiet mit Grundwasserstand unter Kellersohle (7 m bis 8 m unter OK Gelände) zu rechnen.
3.5	Der Boden von Tiefgaragen ist wasserdicht auszuführen.
4	<b>Belange des Immissionsschutzes</b>
4.1	Durch den von der Gauntinger Straße ausgehenden Verkehrslärm werden die für WA und MI maßgeblichen Orientierungswerte (Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 vom Mai 1987), zum Teil erheblich überschritten.
4.2	Die Ansiedlung geräuscheinensiver Betriebe im Plangbiet sollte vermieden werden.
4.3	Für alle innerhalb des Plangbiets zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Genehmigungsfreistellungsverfahren von Baubeginn ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Beachtung der Freistellungsverordnung sämtlicher im Einwirkungsbereich Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzschallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamts möglich (z. B. Büronutzungen).
5	<b>Zu Gas- und Wasserleitungen</b> ist beim Pflanzen von Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.
6	<b>Belange des abwehrenden Brandschutzes</b> Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreiten, Krümmungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen. Gebäude müssen ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sein.  Folgende Mindestabstände sind beim Einbau von Hydranten von öffentlichen Verkehrsflächen zu wählen: – offene Wohngebiete 120 m – geschlossene Wohngebiete 100 m – Geschäftsstraßen 80 m In der Regel sind 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten vorzusehen. Hydranten sind außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.
7	<b>Belange der Grünordnung</b>
7.1	Vorhandener Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried wird hingewiesen.
7.2	Bäume auf Nachbargrundstücken
7.3	Baum zu entfernen
8	<b>Belange der Bodendenkmalpflege</b> Für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bay. Landesamt für Denkmalschutz wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Zur Vermeidung unbeachteter Denkmalschäden ist der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens beim Bay. Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen und die mit der archäologischen Dokumentation beauftragte Fachkraft zu benennen.  Das benachbarte Gebäude Gauntinger Strasse 4 (Fl.Nr.9) ist Baudenkmal. Bei konkreten Vorhaben im unmittelbaren Nahbereich des Gebäudes ist das Landesamt für Denkmalschutz rechtzeitig zu beteiligen.
9	Flächen mit Altlastenverdacht sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.

10	<b>Baugesuchen</b> ist ein Freifliehengestützungsplan beizugeben.
11	<b>Behindertengerechter Zugang</b> Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnungen wird auf Art. 4 des Bay. Behindertengleichstellungsgesetzes in Verbindung mit Art. 48 der BayBO hingewiesen. Öffentliche Bauten und private Versorgungseinrichtungen (wie Läden und dgl.), müssen behindertengerechte Zugänge haben.
12	Falls infolge der vorgesehenen Nutzung ein Stellplatzbedarf gemäß GaStellV entsteht, welcher über die zeichnerisch eingetragenen Stellplätze und Garagen hinausgeht, müssen die erforderlichen Stellplätze trotzdem nachgewiesen werden. Eine Überschreitung von Baugrenzen oder eine Nichterfüllung der Festsetzungen unter Festsetzung 8 und 9 kann damit nicht begründet werden.

<b>Verfahrensvermerk</b>	
1.	Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 22.05.2012 gefasst und am 04.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
	Der von der Bebauungsplan-Änderung berührten Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 09.04.2013 in der Zeit vom 03.06.2013 bis 02.07.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).
	Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2013 wurde vom Gemeinderat am 30.07.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
(Siegel)	Neuried, den 31.07.2013 gez. I.Weiß (Ise Weiß, Erste Bürgermeisterin)
Ausgefertigt	Neuried, den 01.08.2013
(Siegel)	gez. I.Weiß (Ise Weiß, Erste Bürgermeisterin)
2.	Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 02.08.2013 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 23.07.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
	Neuried, den 05.08.2013 gez. I.Weiß (Ise Weiß, Erste Bürgermeisterin)
(Siegel)	gez. I.Weiß (Ise Weiß, Erste Bürgermeisterin)