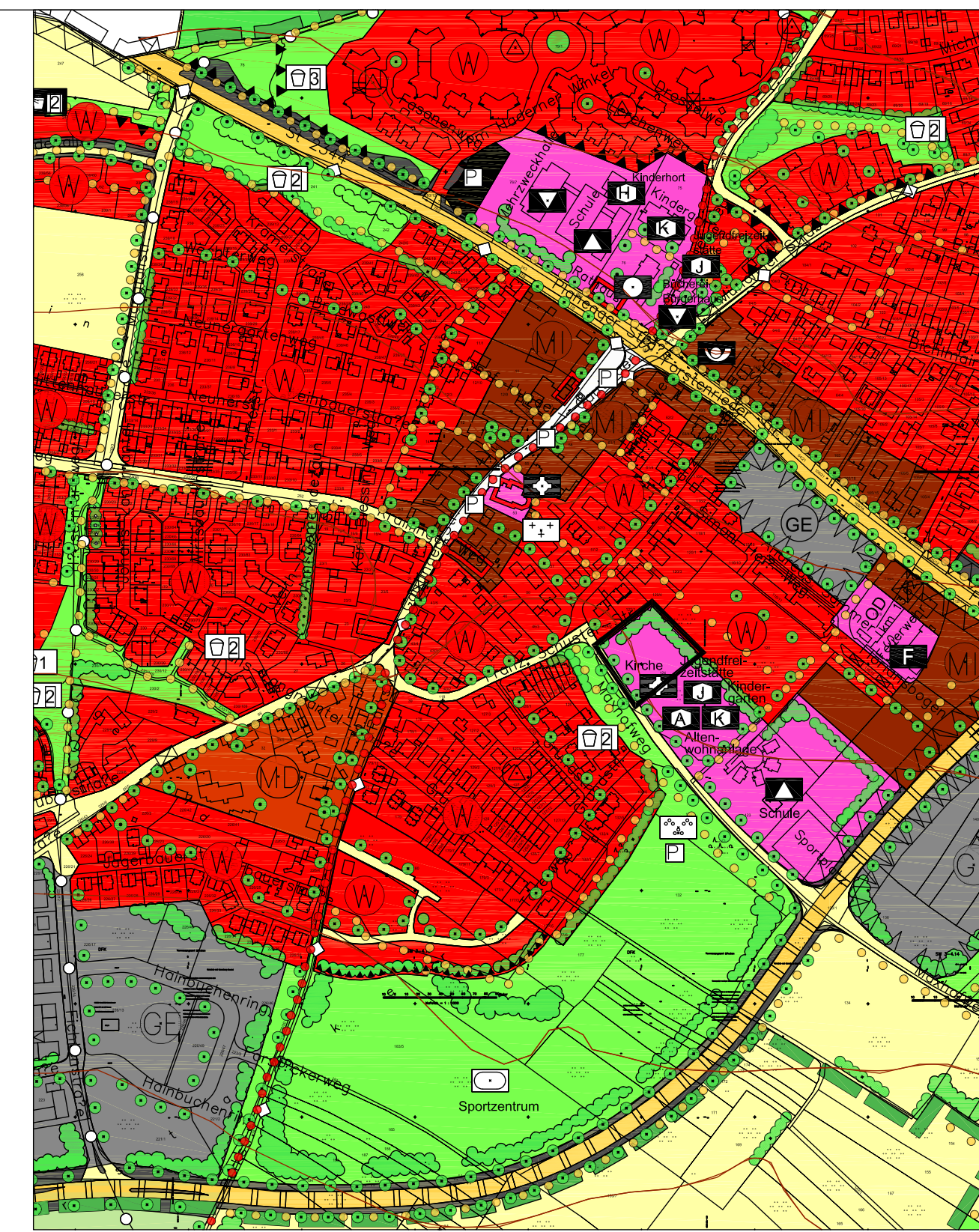
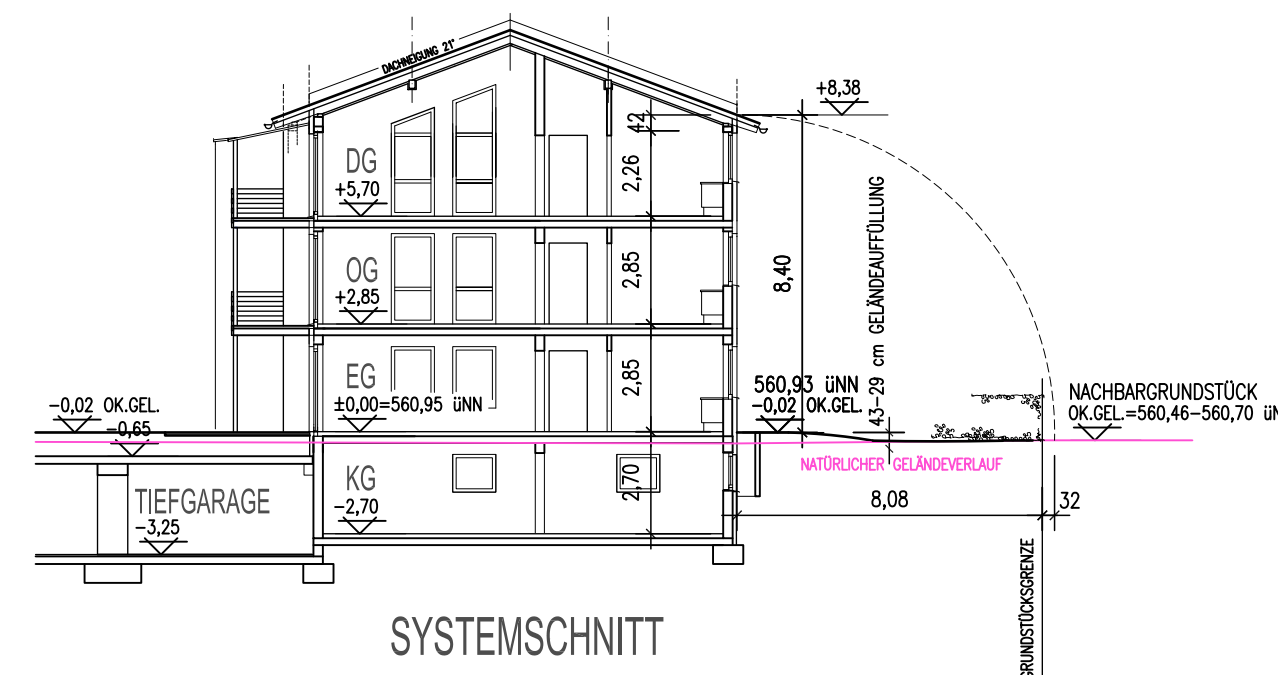


Planbezeichnung: Gemeinde Neuried  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 37 a  
Betreutes Wohnen am Mahohweg  
Fassung vom 22.07.2008  
unfassend Flur-Nr. 124/8 (bisher Teilfläche von Flur-Nr. 124)  
und Teilfläche von Flur-Nr. 135

Planverfasser: Günter Hahn  
Architekt  
Oefelestr. 11  
81543 München

Die Gemeinde Neuried erläßt gemäß  
§ 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10, 12, 13 u. 13a des Baugesetzbuches (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und  
der Ausweisung und Bereinstellung von Wohnbestand vom 22.04.1993,  
Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, gültig seit 01.01.2008,  
(GVBl. 2007 S. 588),  
diesen Bebauungsplan als Satzung.



Verfahrensvermerke

- Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 17.10.2006 gefasst und am 26.10.2006 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 12.09.2006 hat in der Zeit vom 06.11.2006 bis 06.12.2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 12.09.2006 hat in der Zeit vom 06.11.2006 bis 06.12.2006 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).  
Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 11.09.2007 gefälligen Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 11.09.2007 hat in der Zeit vom 07.11.2007 bis 07.12.2007 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 11.09.2007 hat in der Zeit vom 07.11.2007 bis 07.12.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).  
Die auf die geänderten Teile des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 08.04.2008 beschränkte erneute Auslegung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 26.05.2008 bis 09.06.2008 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).  
Die auf die geänderten Teile des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 24.06.2008 beschränkte erneute Auslegung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 03.07.2008 bis 16.07.2008 stattgefunden (§ 4a Abs. 3 BauGB).  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.2008 wurde vom Gemeinderat am 29.07.2008 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).  
Neuried, den 30.07.2008  
(Sieg) \_\_\_\_\_  
(Bsp. Weiß, Erste Bürgermeisterin)
- Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 31.07.2008, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einzelheiten des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.07.2008 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).  
Neuried, den 01.08.2008  
(Sieg) \_\_\_\_\_

A (Bsp. Weiß, Erste Bürgermeisterin)  
FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Dieser Bebauungsplan ersetzt sämtliche wirksamen Bebauungspläne innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- SO** Sondergebiet betreutes Wohnen  
Zulässig ist nur die Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit barrierefreien Wohnungen nach DIN 18 025 Teil 2 und rollstuhlgerechten Wohnungen nach DIN 18 025 Teil 1 gemäß Durchführungsvertrag.  
In dem mit Ö gekennzeichneten Gebäudeteil ist ein 50 qm großer Gemeinschafts- und Versammlungsraum mit sanitären Anlagen und ein zentrales Büro/Verwaltung für die Wohnanlage zu errichten.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- GF 780 m<sup>2</sup> höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Fläche (z.B. 780 m<sup>2</sup> höchstzulässig)
  - WH 6.0 höchstzulässige Wandhöhe (z.B. 6.0 m, s. auch Systemschnitt). Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schrittpunkt der Wand mit der Dachhaut (BayBO Art. 6 Abs.4)
  - GRZ Grundflächenzahl 0.52 (beinhaltet die Gesamtverlezung des Grundstücks)
  - III Anzahl der Vollgeschosse (z.B. III)

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, BAUWEISE
- Baugrenze
  - Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen (TR für Trafó)

5. BAULICHE GESTALTUNG
- SD Im gesamten Baugebiet wird für die Wohngebäude Satteldach als Dachform festgelegt
  - FD für Gemeinschaftsgebäude und Nebengebäude wird Flachdach als Dachform festgelegt
  - D 21° Dachneigung bis
  - Firstsichtung
  - Die einer zeitgemäßen solaren-energetischen Nutzung entsprechende technische Ausstattung und Gestaltung der Gebäude wird auch bei einem Flächenanspruch über 9 m<sup>2</sup> je Gebäude ausdrücklich für zulässig erklärt.

6. VERKEHRSFLÄCHE, GARAGEN
- Fläche für Tiefgarage insgesamt sind 24 Stellplätze nachzuweisen
  - Rampe mit Einhausung
  - Platzflächen, Zuwege, Zufahrten, Terrassen, befestigt
  - Fahradabstellflächen, bei Bedarf überdacht
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentlicher Gehweg befestigt
  - öffentliche Verkehrsfläche befestigt

7. GRÜNORDNUNG
- ALLGEMEIN
- 7.1 Die Grün- und Freizeitanlagen sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen etc. zu begrünen. Die Pflanzangebote geben dabei den vorgesehenen Mindestumfang an.
- 7.2 Bei Pflanzung der durch Pflanzlisten festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind die Arten gemäß Artenliste zu verwenden.
- 7.3 Von den durch Pflanzlisten festgesetzten Standorten für die zu pflanzenden Bäume kann abgewichen werden, solange die Zielvorstellung der Planung bewahrt bleibt.
- 7.4 Unterhaltungen der Wohnungsgärten sind als einjährige offene, soziale Maschendraht- oder Stabgitterzäune aus verzinktem Stahl in einer Höhe von max. 100 cm möglich.
- 7.5 Tiefgaragen  
Die Tiefgaragen sind mit einer Endüberdeckung von mind. 60 cm zu errichten.

- 7.6 **Speziell**
- Privatgartenfläche
  - unregelmäßige Gartenfläche kann, soweit die Anordnung in den Grundzügen beachtet wird, gegenüber der Abgrenzung geringfügig verändert werden.
  - Die Tiefgaragenrampe sowie das Dach des Gemeinschaftsraums sind extern zu begrünen. Die Schichtdicke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen.
  - Straßenbegleitgrün
  - Baum zu pflanzen, 1. Wuchsortung
  - Baum zu pflanzen, 2./3. Wuchsortung
  - Bestandsbaum zu erhalten
  - Bestandsbaum zu versetzen, neuer Standort siehe Plan
  - Abstands-pflanzung, Gesamthöhe max. 2,0 m, Arten siehe Pflanzliste
  - Wandbegrünung mit Kletterpflanzen
  - Feuerwehrafahrzeuge und Feuerwehraufstellflächen sind mit Schotterrasen oder Rasenwaben (gitter-) belegen auszuführen.

- PFLANZLISTE**
- Bäume 1. Ordnung:**  
Pflanzqualität mind. mit Balken, StU 20/25cm
- |                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Acer platanoides    | Spitze-Ahorn           |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn             |
| Platanus acerifolia | ahornblättrige Platane |
| Tilia cordata       | Winter-Linde           |
- Bäume 2. (und 3.) Ordnung**  
Pflanzqualität mind. ohne Balken, StU 18/20cm
- |                  |               |
|------------------|---------------|
| Acer campestre   | Feld-Ahorn    |
| Carpinus betulus | Hainbuche     |
| Corylus colurna  | Baum-Hassel   |
| Prunus avium     | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aria      | Mehlbeere     |
- Sträucher**  
Pflanzqualität mind. ohne Balken, 60-100cm
- |                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Amelanchier lamarckii | Felsenbirne       |
| Cornus mas            | Kornelkirsche     |
| Cornus sanguinea      | Hartweige         |
| Corylus avellana      | Haselnuß          |
| Crataegus monogyna    | Weißdorn          |
| Ligustrum vulgare     | Liguster          |
| Lonicera xylosteum    | Heckenkirsche     |
| Prunus spinosa        | Schlehe           |
| Ribes alpinum         | Johannisbeere     |
| Salix purpurea        | Weide             |
| Sambucus nigra        | Höhlender         |
| Syringa vulgaris      | Flieder           |
| Rosa spec.            | Rosen             |
| Viburnum lantana      | Schneeball        |
| Viburnum opulus       | Wasser-Schneeball |
- Die Liste der Sträucher ist nicht abschließend und kann ergänzt werden. Der Anteil an nicht heimischen Arten darf 1/3 nicht überschreiten.
- Geschchnittene Hecken**
- |                   |               |
|-------------------|---------------|
| Acer campestre    | Feld-Ahorn    |
| Cornus mas        | Kornelkirsche |
| Carpinus betulus  | Hainbuche     |
| Ligustrum vulgare | Liguster      |
- Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen wie z.B. Thuja ist ausgeschlossen.

8. VERMASSUNG UND HÖHENKOTIERUNG
- Maßzahl in Metern
  - Höhenbezugspunkt in Metern über Normal Null, dient als festgelegte Geländoberkante für die maximal zulässigen Wandhöhen (Festsetzung 3.), siehe Systemschnitt)
- B HINWEISE**
- bestehende Grundstücksgrenzen
  - Bebauungsvorschlag
  - vorgeschlagene Stellplätze
  - Belange der Wasserwirtschaft
1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die vorhandene zentrale Wasser- und Abwasserbeseitigung der Gemeinde Neuried angeschlossen werden. Zwischenlösungen sind unzulässig.



Pflanzzeichnung M 1:500