

GEMEINDE NEURIED

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG A22 (NÖRDLICH VOM MAXHOFWEG)

Für den Bereich der Fl.Nrn. 110/81, 110/91, 143/2, 143/3

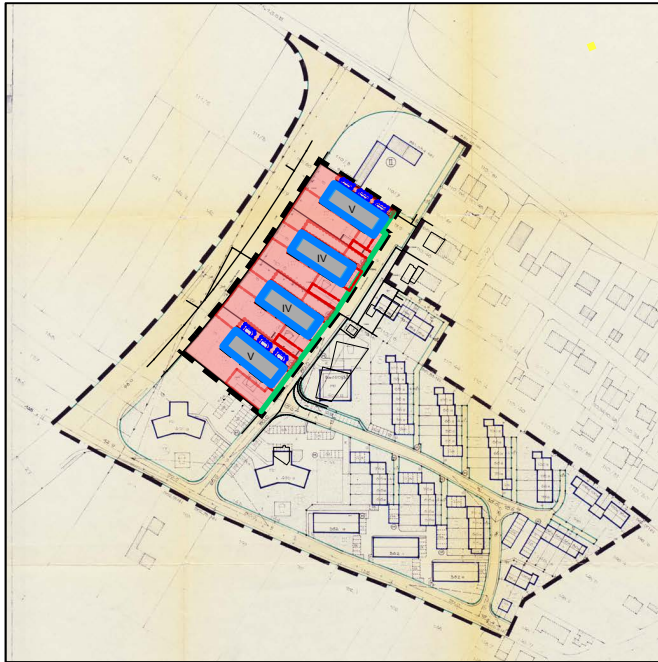
SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Gemeinde Neuried erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches – BauGB – i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), diesen qualifizierten Bebauungsplan als

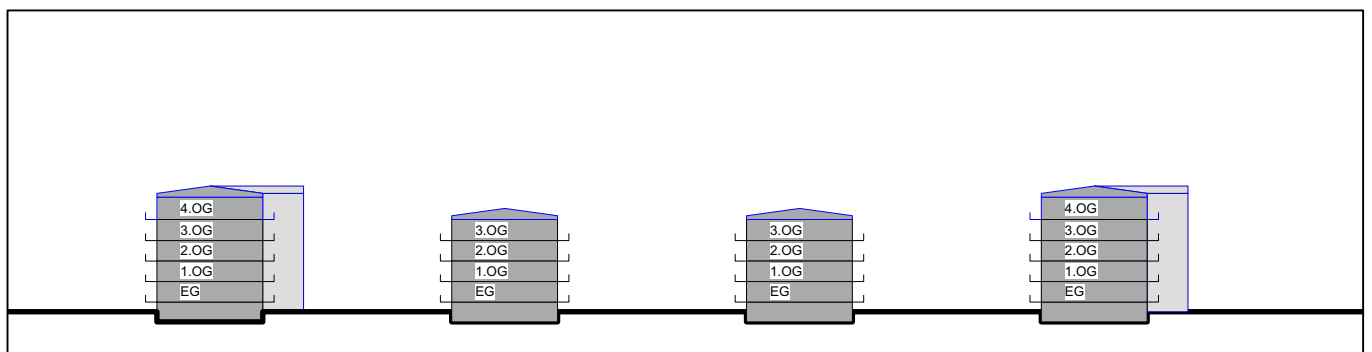
SATZUNG

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den bestehenden Bebauungsplan A22.

A. PLANZEICHNUNG



Übersichtsplan M 1:5.000



Systemschnitt M 1:1.000


**1. Teiländerung zum Bebauungsplan A22 für ein Gebiet nördlich vom Maxhofweg
in der Fassung vom 25.10.2022**





Lageplan M 1:1.000

1. Teiländerung zum Bebauungsplan A22 für ein Gebiet nördlich vom Maxhofweg in der Fassung vom 25.10.2022


B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 = reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)


 = Baugrenze

 = Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze

 = Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

 = Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragenrampen

 = Umgrenzung von Flächen für Fahrradabstellplätzen

 = Umgrenzung von Flächen für Erschließung

 = Straßenbegrenzungslinie

 = Einfahrtsbereich Tiefgarage (Ein- und Ausfahrten)

V = Höchstmaß an Vollgeschossen (z.B. V)


GR = maximal zulässige Grundfläche des Baukörpers (z.B. 600m²)

SD = Satteldach

WH = maximal zulässige Wandhöhe
über dem natürlichen Gelände (z.B. 19m)

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

 = vorgeschlagene/bestehende Bebauung

 = vorgeschlagene Lage Anbau Erschließung

 = Flurstücksgrenze

 = Flurstücksnummer

1. Teiländerung zum Bebauungsplan A22 für ein Gebiet nördlich vom Maxhofweg
in der Fassung vom 25.10.2022

D. Festsetzung durch Text in der Fassung vom 25.10.2022

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im reinen Wohngebiet (WR) sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme kleiner Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im reinen Wohngebiet (WR) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Grundfläche, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt.
- 2.2 Die im Plan festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 600 m² je Bauraum darf bei Erweiterung und Umbau eines mit fünf Vollgeschossen zulässigen Gebäude bis zu dreimal durch Erschließungszonen mit bis zu je 30m² Grundfläche in den Baugrenzen und den Flächen für Erschließung überschritten werden.
- 2.3 Die im Plan festgesetzten höchstzulässigen Grundflächen (GR) von 2.580 m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

3. Höhe der baulichen Anlagen

- 3.1 Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 3.2 Die maximal zulässige Wandhöhe bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen beträgt 14,0m, bei Gebäuden mit fünf Vollgeschossen 17,0m.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Vordächer bei Hauseingängen dürfen Baugrenzen und Umgrenzungen von Flächen für Erschließung bis zu 0,5 m überschreiten.
- 4.2 Terrassen, Balkone und Trennwände dürfen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,0m überschreiten. Pro Wohnung sind maximal zwei Balkone zulässig.
- 4.3 Vorbauten und Überdachungen von Balkonen, die Baugrenzen und Umgrenzungen von Flächen für Erschließung überschreiten, müssen mindestens um das Maß ihrer Tiefe unter dem oberen Fassadenabschluss verbleiben.

- 4.4 Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 12° festgesetzt.
- 4.5 Als Dacheindeckung für die geneigten Dächer sind Paneele zur Nutzung von Sonnenenergie, Dachpfannen oder nicht glänzende Blecheindeckungen mit abtragsfreier Schicht zulässig.
- 4.6 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf den Dächern sind zulässig. Die zulässige Höhe der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist mit bis zu 1,0m über der Dachhaut festgesetzt. Sie müssen vom Dachrand um das Maß ihrer Höhe zurückspringen.
- 4.7 Dachaufbauten und Technische Anlagen auf den Dächern sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

5. Stellplätze, (Tief-)Garagen und Nebengebäude

- 5.1 Die Errichtung von Tiefgaragen ist innerhalb der Baugrenzen und/oder der Flächen für Tiefgaragen möglich.
- 5.2 Die Errichtung von Tiefgaragenein-/ausfahrten ist innerhalb der Flächen für Tiefgaragenrampen möglich.
- 5.3 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- 5.4 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist innerhalb der Flächen für oberirdische Stellplätze möglich.
- 5.5 Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Überdeckung von mindestens 60cm zu errichten.
- 5.6 Fuß- und Zufahrtswege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.7 Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Fahrradabstellplätze herzustellen und dauerhaft bereit zu halten.
- 5.8 Für jede Wohnung bis 60m² ist ein Fahrradabstellplatz, für jede Wohnung über 60m² bis 100m² sind zwei Fahrradabstellplätze, für jede Wohnung über 100m² sind drei Fahrradabstellplätze nachzuweisen.
- 5.9
- 5.10 Oberirdische PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, wenn eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist.
- 5.11 Müllräume sind in ausreichender Größe in die Gebäude zu integrieren oder innerhalb der Umgrenzung für Fahrradabstellplätze unterzubringen und dauerhaft bereit zu halten.
- 5.12 Aufstellflächen zur Müllbereitstellung am Abholtag sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Freibereichen nach Erfordernis zulässig.
- 5.13 Die Überdachung von oberirdischen Fahrradstellplätzen ist transparent auszubilden.
- 5.14 Gartenhäuschen sind nicht zulässig.
- 5.15 Einfriedungen an Grenzen des Geltungsbereichs sind als sockellose offene Einfriedungen zulässig.

- 5.16 Von Absatz 5.12 abweichend sind Einfriedungen an der mit Planzeichen dargestellten Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
- 5.17 Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht zulässig.

6. Grünordnung

- 6.1 Für alle Gehölzpflanzungen gilt: Bäume müssen bei der Pflanzung eine Mindestgröße von 3 x verpfl., StU 20/25 aufweisen. Sträucher 2 x verpfl. 7 Triebe, Größe 125/150 cm. Alle gepflanzten Gehölze müssen heimisch und standortgerecht sowie autochthon sein.
- 6.2 Die Pflanzung muss spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Nachpflanzung muss durch gleichwertige Gehölze im Umkreis von 3 m zum ausgefallenen Gehölz erfolgen.
- 6.3 Auf den Baugrundstücken sind je Grundstück 4 Bäume mind. 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Bis zu 50% dürfen durch je 2 Obstbäume in Hochstammqualität (StU 16/18 cm) ersetzt werden.
- 6.4 Zusätzlich sind in einem 5 m-Streifen entlang der Nordwestseite zum Starnberger Weg je 40 m² (8 lfm) ein Baum und 4 Sträucher dauerhaft zu erhalten bzw. neu zu pflanzen und wiederum zu erhalten.
- 6.5 Dachflächen von Tonnenhäuschen sind mit mind. 10 cm durchwurzelbarer Substratschicht mind. extensiv zu begrünen.

7. Führung von Versorgungsleitungen

- 7.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

E. Hinweise durch Text

1. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

- 1.1 Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Neuried (Entwässerungssatzung - EWS) vom 22. Juni 2010
- 1.2 Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen und Sträuchern der Gemeinde Neuried (Baumschutzverordnung) vom 21. November 2003

2. Bodendenkmäler

- 2.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3. Stellplätze/Tiefgaragen

- 3.1 Die Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze richtet sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993.
- 3.2 Werden Tiefgaragen mit Fahrwegen bzw. Verkehrsflächen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenklasse 30 (DIN 1072) erforderlich.

4. Barrierefreie Nutzung

- 4.1 Auf die DIN 18040 Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO „Barrierefreies Bauen“ wird hingewiesen.

5. Altlasten

- 5.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art.2 BayBodSchG).

6. Wasser

- 6.1 Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.
- 6.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

6.3 Es sind Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in unterirdische Bauteile zu treffen. Weiterhin kann eine Ableitung von Grundwasser beim Baugrubenaushub nötig sein. Dies erfordert eine vorherige wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG.

6.4 Niederschlagswasser soll möglichst vor Ort versickert werden.

7. Kinderspielplätze

7.1 Auf die Erfordernis der Herstellung von Kinderspielplätzen gemäß Artikel 7 (2) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 wird hingewiesen.

7.2 Bei bestehenden Gebäuden verlangt die Gemeinde die Herstellung von Kinderspielplätzen gemäß Artikel 7 (2) Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007.

8. Hinweise zur Grünordnung

8.1 Auf die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

8.2 Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Aufgestellt

am 29.03.2022

Ausgefertigt am __.__.2022

Neuried

.....

Harald Zipfel

Erster Bürgermeister

Ausgefertigt am __.__.2022

München

.....

Felix Wittermann

Architekturpartner Leberfing Wittermann PartmbB

(Planverfasser)

F. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
am 29.03.2022
2. Ortsübliche Bekanntmachung
am __.__.202__
3. Öffentliche Auslegung (§3Abs. 2, §4Abs. 2 BauGB)
am __.__.202__
4. Satzungsbeschluss (§10Abs. 1 BauGB)
am __.__.202__

Neuried, __.__.202__

.....
Erster Bürgermeister Harald Zipfel

5. Ortsübliche Bekanntmachungen (§10Abs. 3 BauGB)
am __.__.202__

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs.3 Sätze 1 und 2, Abs.4, §§214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Neuried, __.__.202__

.....
Erster Bürgermeister Harald Zipfel