

Gemeinde	<b>Neuried</b>
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 Grilparzerstr. 47, 81675 München Tel.: 0152 / 27 27 70 47, mal@dfh-planung.de
gefertigt am	10.04.2018
geändert am	09.10.2018
geändert am	09.04.2019
geändert am	10.09.2019 (Änderungen rot markiert)

Die Gemeinde **Neuried** erlässt gemäß §§ 1 bis 4c und 8 bis 10 sowie 13b des 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. 1-4 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
  - Fläche für den Gemeinbedarf  
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“  
Spielplatz
  - 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 Stelle der Leistung zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - GR 400** höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern; z. B. 400 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup> je Wohngebäude.
  - Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlicher der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.
  - WH 8.70 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 Terrassengeschoss, deren Grundfläche höchstens drei Viertel des darunter liegenden Geschosses betragen darf, auszubilden.
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (Höhen) innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen
- Überbaubare Grundstücksfläche**
  - Baulinie**  
Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuung“ darf die Baulinie durch Innenhöfe unterbrochen werden.
  - 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.
- 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 Oberkante 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.
- Öffentliche Verkehrsfläche**
  - öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Stellplätze, Nebenanlagen, Dienstreifen**
  - Fläche für Stellplätze
  - Im Allgemeinen Wohngebiet ist folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:

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

Die pflichtigen Kfz-Stellplätze sind vollständig in Tiefgaragen unterzubringen. 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.

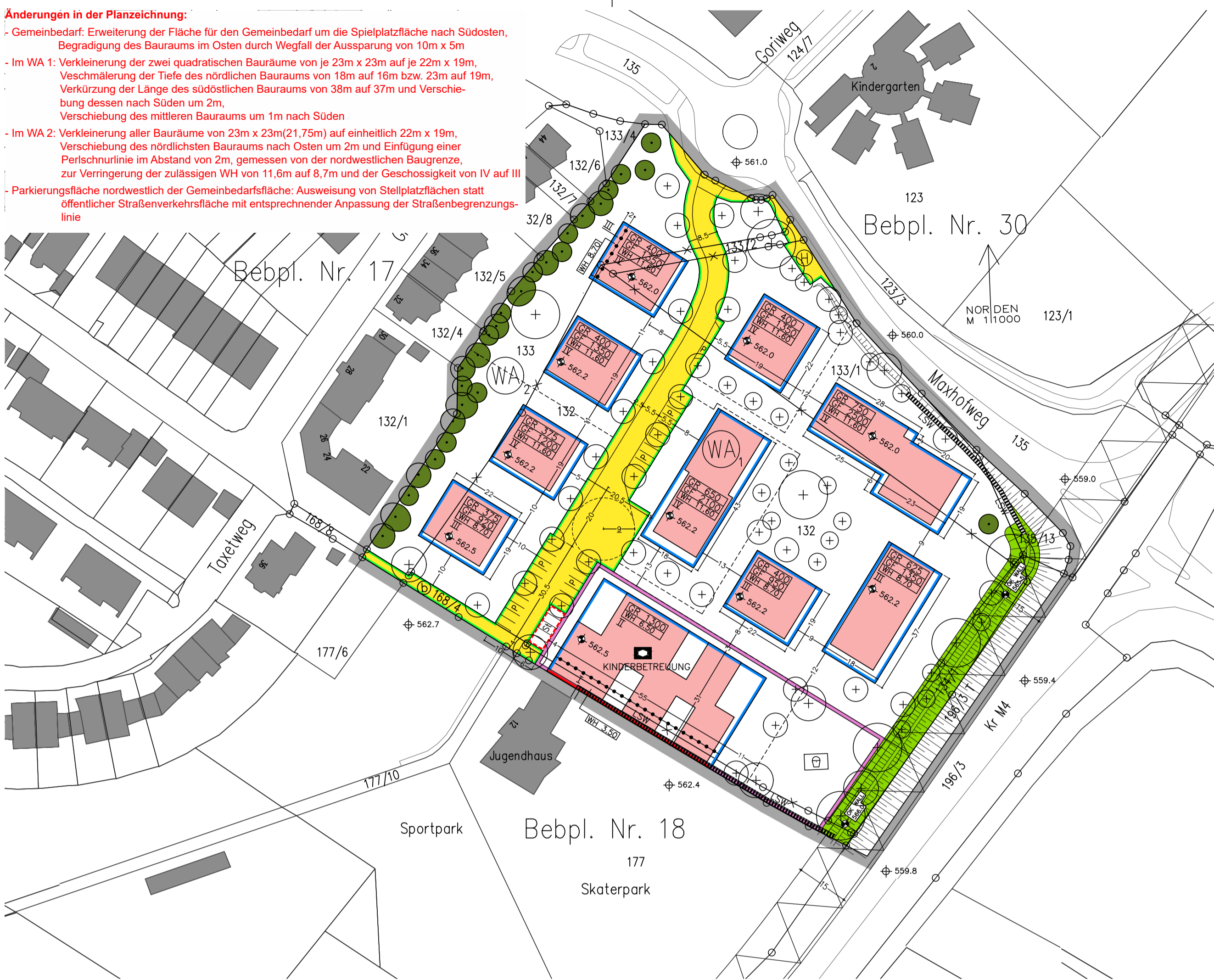
- Immissionsschutz**
  - LärmSchutzwand**  
Die LärmSchutzwand entlang des Maxhofwegs ist mindestens mit einer Höhe der Oberkante von 565,50 m ü. NN zu errichten und auf einer Länge von mindestens 30 m, gemessen vom nordöstlichsten Punkt der Wand, transparent auszugestalten.  
Die südwestliche LärmSchutzwand zum Jugendzentrum ist mindestens mit einer Höhe der Oberkante von 566,00 m ü. NN zu errichten.
  - LärmSchutzwälle 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 Waloberflächen sind flächenhaft mit Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation zu bepflanzen.

**PLANAUSSCHNITT 1** (Kennzeichnung von Fassaden mit Anforderungen an die Grundrissorientierung von Aufenthaltsräumen und Schallschutzmaßnahmen)

- 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.
- Die bezugsfertige Herstellung der Gebäude ist erst nach Fertigstellung der festgesetzten LärmSchutzwände und des -walls zulässig.
- Passive Schallschutzmaßnahmen:**  
L<sub>z, SportFreize</sub> > IRW 18. BImSchV; betreffen die Südwestfassade des südlichsten Wohngebäudes in Höhe des dritten Vollgeschosses und die Fassaden des Gebäudes für den Gemeinbedarf „Kinderbetreuung“ entlang der Baulinie mit Sichtverbindung zum Skater- / Streetballfeld 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 Freizeitgeräusche 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<sub>z</sub> = 61 dB(A) bis 65 dB(A) bzw. Lärmpegelbereich III  
L<sub>z</sub> = 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<sub>a</sub> = 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<sub>tr, ges</sub> ≥ 35 dB  
erf. R<sub>tr, ges</sub> ≥ 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 Bauvolumen der Nachweis ausreichender Schalldämmung nach dem Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 „Schallschutz an Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ unter besonderer Berücksichtigung der impulshaltigen Schlaggeräusche auf dem benachbarten Skaterplatz zu führen.  
L<sub>z, Nacht</sub> > 49 dB(A)  
An den im Planausschnitt 1 so gekennzeichneten Fassaden wird nachts aufgrund der Verkehrsgeschallsbelastung ein Beurteilungspegel in der Höhe von L<sub>a</sub> = 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, Leggien 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.
- 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 und Sträuchern unter Verwendung heimischen Pflanzenmaterials zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Laubbäume zu pflanzen, dass auf je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum kommt. Die vorhandenen und neu zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Ausgewählte Bäume sind kurzfristig, d. h. binnen Jahresfrist nachzupflanzen. Eine Auswahl möglicher 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 LWG-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 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
  - Tiefgaragenunterbauten außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten, Stellplätzen und Durchwegungen 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 m<sup>2</sup> um mindestens 1 m abzusenken und mit einer Mindesterdeckung von 0,8 m bis 1 m zu überdecken.
- Vermaßung, Höhen**
  - 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

- 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 Böschungslinie
  - Verkehrsflächen**
    - beschränkt öffentlicher Weg (als selbstständiger Geh- und Radweg sowie als Überfahrtsweg für Liefer- und Notfahrzeuge gem. Art. 53 Ziff. 2 BayStrWG gewidmet)  
Bauverbotzone der Kreisstraße (M4) gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG  
vorgeschlagene Fläche für Parkplätze  
Bushaltestelle
  - Grünordnung**
    - empfohlener Standort für Laubbäume; 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



VERFAHRENSVERMERKE	
1. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).	
2. 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 ausgelegt. 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.	
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.10.2018 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 13.11.2018 mit 14.12.2018 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2018 mit 14.12.2018 beteiligt.	
4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.04.2019 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ..... mit ..... öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... mit ..... beteiligt.	
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2019 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom ..... mit ..... öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... mit ..... beteiligt.	
6. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	
(Siegel) Neuried, den .....	Neuried, den .....
	(Harald Zipfel, 1. Bürgermeister)
7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ....., dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).	
(Siegel) Neuried, den .....	Neuried, den .....
	(Harald Zipfel, 1. Bürgermeister)

