

## Die Gemeinde Neuried

erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung für die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung mit Planungsrechtlichen Festsetzungen (A), sonstigen Festsetzungen durch Planzeichen und Text (B) sowie Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen (C) sowie der zugehörigen textlichen Begründung als Satzung. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle

bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB 1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## 2. Art der Baulichen Nutzung

Urbane Gebiete (MU) gemäß §6a BauNVO. Die Baugebiete MU 1.1 bis MU 3.2 werden als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen gem. §6a Abs. 2 BauNVO:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten sowie Tankstellen. Gemäß §1 Abs. 7 BauNVO sowie § 6a Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO gelten folgende Beschränkungen: MU 1.1 und 1.2: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Personen, die den kulturellen, sozialen Einrichtungen zugeordnet sind, zugelassen werden, sofern sie in Bezug auf Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. MU 2: Wohnnutzung ist nur im 4. Geschoss ausnahmsweise zulässig. MU 3.1 Süd und MU 3.2 Ost: im Erdgeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig, in den Obergeschossen sind nur

Wohnnutzungen zulässig. MU 3.1 Nord und 3.2 Nord: Sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen sind nur Wohnnutzungen zulässig.

3. Maß der Baulichen Nutzung 3.1 Maximal zulässige Grundfläche (GR) - gemäß Nutzungsschablone in der Zulässige maximale Grundfläche bezogen auf den jeweiligen Bauraum

in Quadratmeter (m²) - gemäß Planzeichnung. Die festgesetzte maximale Grundfläche darf mit den nach §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer vollflächigen Unterbauung überschritten werden (entspricht rechnerisch einer maximalen GRZ von 1,0). Die festgesetzte maximale Grundfläche darf im MU 3.1 und MU 3.2 gemäß §16 Abs. 6 BauNVO durch Terrassen im Erdgeschoss um bis zu 1/3 der max. GR überschritten werden. Terrassen sind auch außerhalb

3.2 Maximal zulässige Geschossfläche (GF) - gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

der Baugrenze zulässig.

Zulässige maximale Geschossfläche bezogen auf den jeweiligen Bauraum in Quadratmeter (m²) - gemäß Planzeichnung. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht Vollgeschosse sind einschließlich der zugehörigen Treppenräume der zulässigen Geschossfläche zuzurechnen.

3.3 Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens im durchgehenden Erdgeschoss (OK FFB EG max) - gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

Zulässige maximale Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Der jeweils festgesetzte Höhenwert für das Erdgeschoss darf im MU 3.2 zur Ausbildung einer Sockelzone (ohne Gebäudeerhöhung) in den Bereichen, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzen um bis zu +0,50m angehoben werden. Der in der Nutzungsschablone festgesetzte Wert definiert die Bezugshöhe (+/-0,00 im EG) für die nachfolgend festgesetzten Wandhöhen der jeweiligen Baufelder auch bei Erhöhung der

3.4 Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH) - gemäß Planzeichnung.

Zulässige maximale Wandhöhe, in Meter (m), gemessen ab Oberkante WH max. des Fertigfußbodens des EG. Die maximale Wandhöhe endet mit der Oberkante der Dachattika bei Flachdächern bzw. am Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante der Dacheindeckung bei geneigten Dächern. Sie ist umlaufend als einheitliche Höhe definiert, die nicht unterbrochen oder um Giebelwände erweitert werden darf. Entlang der Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe durch lärmabschirmende Glaselemente im 3. Geschoss bis zu 1,50m über Attika zulässig.

Für transparent ausgeführte Absturzsicherungen ist eine Erhöhung bis

3.5 Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH) - gemäß

Planzeichnung. Zulässige maximale Firsthöhe, in Meter (m), gemessen ab Oberkante des Fertigfußbodens des EG bis zur Oberkante des Dachfirstes.

4. Baulinien und Baugrenzen

zu 1,0 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung dargestellten Baulinien und Baugrenzen abschließend festgesetzt.

4.1 Baulinie

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem

Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.

4.2 Baugrenze

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden. Überschreitung der Baugrenze mit Terrassen ist zulässig.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Umgrenzungslinie für Tiefgarage

Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sowie deren Zufahrten sind dabei nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Umgrenzungslinie für Tiefgaragen)

4.5 Abstandsflächen

Die Vorschriften des Art. 6 BayBO gelten zur Bestimmung der Abstandsflächen.

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußgängerzone

Öffentliche Verkehrsfläche als öffentliche Parkplätze

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Bereiche für Ein- und Ausfahrten: **▲**......... Bei der Tiefgaragenein- und ausfahrt ist eine Mindestaufstellfläche von 5,0m gegenüber den öffentlichen Straßenverkehrsflächen

einzuhalten

Grünflächen 6.1 Bestandsbaum, zu erhalten

Ein professioneller Wurzelschutz muss durchgeführt werden. Bei etwaig notwendiger Fällung ist ein Ersatzbaum mindestens I. Ordnung anzupflanzen. Es sind vorrangig Laubgehölze gem.

6.2 Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Pflanzempfehlung zu verwenden. Entlang des öffentlichen Straßenraumes und im Bereich der öffentlichen Stellplätze sind Baumreihen mit einem Abstand von circa 15 bis 20 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

anzupflanzen, die genaue Lage ist variabel. Die Erreichbarkeit der Gebäude für Rettungsfahrzeuge darf nicht beeinträchtigt werden. Es sind mindestens Bäume II. Ordnung mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Für die Anpflanzung der Bäume sind entsprechend dimensionierte Pflanzinseln mit spartenfreiem Wurzelraum anzulegen, die mindestens 6 m<sup>2</sup> groß ist. Der durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen muss folgende Gesamtvolumina besitzen: Bäume I. Ordnung: 29 - 36 m<sup>3</sup>; Bäume II. Ordnung: 21 - 28 m<sup>3</sup> sowie Obstbäume: 13 - 18 m<sup>3</sup> Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden

und Verdichtung zu schützen. Die Tiefe der Pflanzinseln von 1,50 m

Innerhalb des Plangebietes sind 15 Laubbäume gemäß Planzeichnung

6.3 Private Grünfläche

Die im Planungsgebiet festgesetzten privaten Grünflächen als Privatgärten sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Tiefgaragendecken müssen eine Mindestüberdeckung

(durchwurzelbares Substrat) ist einzuhalten.

(Oberbodenauftrag, bzw. Aufbaumaterial von Verkehrsanlagen) von Terrassen sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

Festsetzungen zum Schallschutz

7.1 Grundrissorientierung Durch eine entsprechende Grundrissorientierung ist zu gewährleisten, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Fassaden angeordnet werden. Generell gilt, dass Wohnungen so angeordnet werden, dass für jedes Gebäude eine lärmabgewandte

Seite vorhanden ist, an die ruhebedürftige Aufenthaltsräume orientiert werden können und an der zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV für Urbane Gebiete (64/54 dB(A) tags/nachts) eingehalten werden. An Fassaden mit Lärmbeurteilungspegeln von ≥ 49 dB(A) im Nachtzeitraum sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig. Diese Räume sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, zentrale Be- und Entlüftungseinrichtungen) auszustatten. Die Lüftungseinrichtung darf das erforderliche

Fassadenschalldämmmaß nach aktuell eingeführter DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau - nicht verschlechtern. Schalldämm-Lüfter sind in hoher Qualität mit insbesondere geringem Eigengeräusch vorzusehen.

7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

In Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel sind die erforderlichen Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile (Fassaden) schutzbedürftiger Räume im Plangebiet nach aktuell eingeführter DIN Norm 4109 - Schallschutz im Hochbau - zu gewährleisten. Im Bauvollzug ist dies seitens Entwurfsverfasser sicherzustellen. An Fassaden schutzbedürftiger Räumlichkeiten (hier nicht Schlaf- und Kinderzimmer, siehe vorstehend) an denen ein Lärmbeurteilungspegel von tagsüber 64 dB(A) erreicht bzw. überschritten wird, soll eine Lüftung nicht mehr über Fenster etc. (Stoßlüftung) erfolgen, sondern es sind alternative Konzepte vorzusehen, z.B. hochwertige Schalldämm-Lüfter, Lüftung über eine Fassade mit deutlich niedrigem

Lärmpegel, ggf. zentrales Lüftungskonzept.

Außenwohnbereiche sind nur da anzuordnen, wo an offenen Balkonen, Terrassen oder Loggien der Orientierungswert der DIN 18005 für Parkanlagen von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.

7.3 Außenwohnbereiche

Dazu muss ein eigener schalltechnischer Nachweis erfolgen.

B. Sonstige Festsetzugen durch Planzeichnung und Text

Abgrenzung unterschiedliche Art der Baulichen Nutzung • • • Abgrenzung unterschiedlicher Wand- und Firsthöhe

Maßlinie mit Angaben in Meter, z.B. 17,00m

8. Dachgestaltung 8.1 Dachform und Dachneigung Für MU 1.1 sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 30 - 45° zulässig. Für MU 1.2, MU 2, MU 3.1 und MU 3.2 sind nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von

8.2 Dachbegrünung

maximal 12° zulässig.

Flachdächer (Dachneigung bis max. 6°) sind mit einem Anteil von mindestens 70% extensiv mit standortgerechter Vegetation zu begrünen oder mit einer solartechnischen Anlage (gem. Ziff. 8.3) auszustatten. Die Stärke der Vegetationstragschicht der Dachbegrünung muss hierbei

8.3 Technische Dachaufbauten und Solartechnische Anlagen

im Mittel mindestens 10 cm betragen.

Technische Dachaufbauten und Anlagen sind nur auf Flachdächern zulässig. Die Gebäudedächer sind entweder mit solartechnischen Anlagen oder mit Dachbegrünung (gem. Ziff. 8.2) auszuführen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie dürfen bei Flachdächern die jeweils zulässige Wandhöhe, um maximal 1,5 m überschreiten und sind mit mindestens dem 1,5-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber der Außenwand zurückversetzt anzuordnen.

9. Sonstige Festsetzungen 9.1 Einfriedungen

überschreiten.

Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind im gesamten Baugebiet unzulässig. Einfriedungen zur Abgrenzung innerhalb der privaten Grünfläche sowie zur Abgrenzung zum Eigentümerweg sind als offene Drahtzäune oder als Laubgehölzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,50m zulässig. Einfriedungen zwischen den Terrassen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80m zulässig. Innerhalb der Anfahrsichtdreiecke (Planegger Straße/Münchner Straße) darf keine sichtbehindernde Bepflanzung über 90cm erfolgen.

9.2 Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur zwischen OK Fenster Erdgeschoss und UK Fenster 1. OG zulässig. Die Breite der Werbeanlage darf den Baukörper nicht

Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselnden optischen oder akustischen Zeichen.

9.3 Geländeveränderungen

Abgrabungen und Anböschungen sind mit Ausnahme der Bereiche von notwendigen Tiefgaragenabfahrten unzulässig.

9.4 PKW - Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich gemäß der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV). Die Anlage von Stellplätzen ist außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur für notwendige Behinderten-Stellplätze und notwendige Stellplätze zur Andienung zulässig. Bei notwendigen Stellplätzen ist eine Elektrifizierung vorzusehen, so dass

9.5 Fahrrad - Stellplätze

Erdgeschoss der Gebäude anzuordnen oder in Gemeinschaftstiefgaragen zu integrieren. 20% der notwendigen Fahrradabstellplätze sind abweichend von vorstehener Regelung für Besucher außerhalb des Bauraums

 1 Fahrradstellplatz pro 30m² Nutzfläche Gastro, Einzelhandel, sonstige Dienstleistung Die Berechnung der Wohnfläche je Wohnung erfolgt nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung).

9.6 TG-Entlüftung

integrieren und über Dach in die freie Windströmung zu führen. sowie von Terrassen und Ruhezonen anzuordnen.

9.7 Maßnahmen zur Vermeidung von

nöglich sein, ist die Fläche vorher von einem Fachgutachter auf anwesende Vögel zu untersuchen und gegebenenfalls erst nach Beendigung der Fortpflanzungszeit für die Maßnahmen freizugeben. V2 - Einwegeverschluss an der Kastanie über 12°C, kann der Baum unter Anwesenheit einer artenschutzrechtlichen Baubegleitung gefällt werden. V3 - Artenschutzrechtliche Baubegleitung Die Fällung der Bäume sowie die Kontrolle der Baumhöhle muss durch

V4 - Vogel- und Fledermauskasten Als Vermeidungsmaßnahme sollen zwei Halbhöhlenkästen für Vögel sowie fünf Spaltenkästen für Fledermäuse an bestehenden Bäumen im Umfeld des Geltungsbereiches aufgehängt werden.

9.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Das gesamte Oberflächenwasser ist vollständig über ein Mulden-Rigolen-System zu versickern. gesammelten Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird.

Bebauungsplan Flurstücksgrenze, Bestand

Aufzuhebende Flurstücksgrenze

67/2

559

Flurnummer, Bestand

diese mit Elektroladestationen ausgestattet werden können.

Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der Bauräume zulässig und im eingangsnah und ohne Überdachung herzustellen.

Folgende Stellplatzanzahl ist herzustellen - 1 Fahrradstellplatz je 30m² Wohnfläche - 1 Fahrradstellplatz pro 75m<sup>2</sup> Nutzfläche Büro und Verwaltung

 1 Fahrradstellplatz pro 50m² Nutzfläche Arztpraxen Bei notwendigen Stellplätzen ist eine Elektrifizierung vorzusehen, so dass diese mit Elektroladestationen ausgestattet werden können.

Die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgaragen ist in die Gebäude zu Sonstige Öffnungen für die Belüftung der Gemeinschaftstiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4.5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, von Spielbereichen

Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

V1 - Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten Die Gehölzrodungsarbeiten sind nur zwischen 30. September und 01. März, also außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig. Dadurch wird verhindert, dass besetzte Gelege/ Eier zerstört bzw. Jungvögel getötet werden. Sollten die genannte Arbeiten nicht wie im o. g. Zeitraum Die Spalten und Höhlen an der Kastanie müssen im Oktober mit einem Einwegeverschluss versehen werden. Nach drei Tagen mit Temperatur

eine artenschutzrechtliche Baubegleitung überwacht werden.

Der Bau von Regenwasserzisternen ist zulässig. Die Zisternen können auf dem gesamten Grundstück errichtet werden, solange der Abfluss des

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 10. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen Abgrenzung Geltungsbereich bestehender

(nachrichtliche Darstellung)

(nachrichtliche Darstellung) Haupt- und

Nebengebäude, Bestand

Höhenlinien, Bestand

Bestandsbaum, zu roden

Vegetationsbeständen und Tieren) einzuhalten.

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach §44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Informationen über vogelfreundliches Bauen mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung "Glasflächen und Vogelschutz" LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Seite www.nabu.de heruntergeladen werden kann.

Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.

Groß- und mittelkronige Laubbäume

Kleinkronige Laubbäume

Obstbäume

im Obst- und Ackerbau gelten.

Spitz-Ahorn Acer platanoides

Rot-Buche Fagus sylvatica

Hainbuche Carpinus betulus

Tilia intermedia

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur

Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920 "zum Schutz von

sowie der RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil:

Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"

Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBI. I 1985 S. 2551) als Zwischenwirt für die Erkrankungen

Grauerle Alnus incana

Sal-Weide Salix caprea

Weiß-Birke Betula pendula

Elsbeere Sorbus torminalis

Feld-Ahorn Acer campestre

Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen,

Mehlbeere Sorbus aria

Grundstücksgrenze, Planung

Gebäude, Planung

Unter Denkmalschut

stehendes Gebäude

als Eigentümerweg

Sichtdreieck

11. Hinweise durch Text

11.1 Pflanzempfehlung

Öffentliche Verkehrsfläche

Zugang zur Unterführung

11.3 Bodenschutz

11.2 Artenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Unteren Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege (gemäß Art. 8 Nr. 1 DSchG) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu

belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile,

11.5 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

zu informieren.

11.6 Kampfmittel

Fundbergung ist einzuräumen.

11.4 Archäologische Funde, Bodendenkmäler

Die im Geltungsbereich befindlichen künstlich aufgefüllten Böden müssen im Rahmen der Baufeldfreimachung auf der Grundlage eines fundierten Sanierungskonzeptes saniert werden. Alle Tätigkeiten in diesem Zusammenhang sind durch ein fachlich qualifiziertes Ing.-Büro auf dem Gebiet des Bodenschutzes, Altlasten festzulegen, zu begleiten und den betroffenen Behörden (Wasserwirtschaftsamt, Landrastamt) ein Konzept rechtzeitig vorzulegen. Ergänzend zu dem bereits bestehenden Wissen hinsichtlich

Schadstoffbelastung von betroffenen Böden, Auffüllungen etc., wird darauf hingewiesen, dass bei Vorliegen etwaiger flüchtiger Komponenten (z.B. LHKW's) besondere Vorkehrungen unmittelbar zu treffen wären (z.B. absolut dicht geschlossene kurzzeitige Lagerung bis zur weiteren raschen Entsorgung, evtl. Absaugung/Abreinigung solcher Böden etc.). Vor Beginn jedweder Arbeiten im Zusammenhang mit Altlasten ist der Fachbereich 4.4.1 Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten im Landratsamt München sowie das Wasserwirtschaftsamt München rechtzeitig

Vor Ausführung der Erdarbeiten und der Spezialtiefbauarbeiten muss zwingend eine technische Kampfmittelsondierung des Grundstücks durch einen vom bayerischen Staatsministerium zertifizierten Kampfmittelsuchdienst erfolgen.

11.7 Oberflächenentwässerung Das gesammelte Oberflächenwasser ist vollständig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Zur Dimensionierung kann ein Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes von 4x10<sup>-5</sup> m/s angesetzt werden. Die Dimensionierung der Versickerungsanlage muss nach DWA-A 138 erfolgen. Die Versickerung soll mittels Rigolenfüllkörper in den geeigneten Bodenschichten erfolgen. Eine Versickerung mittels Sickerschächten ist nicht

zulässig. Der Grundwasserabstand zum MHGW von einem Meter muss zwingend eingehalten werden. Die Auslegung der Reinigung des gesammelten Oberflächenwassers muss nach DWA-M 153 erfolgen. Das Dachwasser kann über einen Absetzschacht mit Tauchrohr direkt in die Rigole eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der versiegelten Verkehrsflächen muss in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt, mittels 20cm bewachsenem Oberboden gereinigt und anschließend der Sickeranlage zugeführt werden. Die Reinigungsmulden dürfen maximal einen Einstau von 25cm haben. Die Dimensionierung der Reinigungsmulde muss nach DWA-A 138 erfolgen.

Hierzu kann ein Durchlässigkeitsbeiwert des Oberbodens von 5x10<sup>-5</sup> m/s Ein erforderlicher Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 muss erfolgen.

11.8 Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen ist sicherzustellen, dass die Sickeranlagen ein ausreichendes Fassungsvermögen für ein mögliches Starkregenereignis aufweisen (30-Jähriges Regenereignis) (Hinweis: Die Gemeinde wird, im Zuge der Entwässerungseingabeplanung, einen Überflutungsnachweis für jedes Grundstück fordern). Zudem sind alle Tiefgaragenabfahrten und Lichtschächte so auszubilden, dass der Ablauf im Falle eines Starkregenereignisses gesichert ist.

schadloser Ablauf der Wassers baulich zu gewährleisten.

11.9 Schmutzwasser Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den anerkannten Regeln und dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die örtliche

Für den Fall einer Überlastung der Sickeranlage ist ein oberflächlicher und

Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

11.10 Ver- und Entsorgungsleitungen Sämtliche Gebäude müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung und Entsorgung angeschlossen sein. Dabei ist die erforderliche Wasserverteilung so auszurichten, dass ausreichende Betriebsdrücke über die öffentliche Anlage gewährleistet werden. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei

11.11 Kabelverteilerschränke, Leuchten

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen bzw. privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.

Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger zu

11.12 Erneuerbare Energien

Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärmeG wird hingewiesen. 11.13 Feuerwehrzu-/umfahrten

Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt

> 14 090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken- einzuhalten und zu beachten. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 Meter von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18 Meter, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter (DLA(K)) ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich. Gegebenenfalls sind

sein. Hierzu ist auch die Richtlinie für Flächen der Feuerwehr oder die DIN

11.14 Telekommunikationsanlagen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen

Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien iederzeit möglich ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der

vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus

Der Grundsatz des abwehrenden Brandschutzes wird über eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde gewährleistet.

11.15 Brandschutz

Darüberhinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abwehrenden Brandschutz sind vom Bauwerber und Grundstückseigentümer im Rahmen der Baugenehmigung eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BayBO wird verwiesen. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

11.16 Hinweis für den Bauvollzug

Für alle innerhalb des Plangebietes (Urbanes Gebiet) vorgesehenen Nutzungen, Nutzungsänderungen - mit Ausnahme von Wohnnutzung - ist mit dem jeweiligen Antrag (bei etwaiger Freistellung analog) eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, die nachweist, dass an schutzbedürftigen Nutzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes, unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorbelastung, die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Sonstige Ausnahmen vom Nachweis sind nur möglich, soweit es sich um Nutzungen, Änderungen handelt, die offensichtlich eine sehr geringe Schallleistung verursachen (z.B. reine Büro-/Verwaltungsnutzung ohne lärmintensivere haustechnische Versorgungseinrichtungen).

Nachtanlieferungen zwischen 22:00 und 06:00 Uhr sollten nicht

stattfinden. 11.17 Bauantrag

Im Rahmen des Bauantrags sollte ein Baumbestandsplan sowie Freiflächengestaltungsplan gefordert werden.

11.18 Baulastträger Staatsstraße

Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen können nicht vom

Baulastträger der Staatsstraße übernommen werden.

11.19 Normvorgaben Die zitierten DIN-Normen liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Neuried zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin

hinterlegt beim Deutschen Patentamt. 11.20 Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer aktuellen digitalisierten Flurkarte der Gemeinde Neuried erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Neuried und des Planungsbüros LARS

consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig

Verfahrensvermerke

10.12.2021 stattgefunden.

(1. Bürgermeister Harald Zipfel)

7. Ausgefertigt

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried hat in der Sitzung vom 28.09.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" im beschleunigten Verfahren gemäß

§ 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.10.2021 hat in der Zeit vom 08.11.2021 bis 10.12.2021 stattgefunden. 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für

den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.10.2021 hat in der Zeit vom 08.11.2021 bis

4. Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom ...... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...... bis ...... beteiligt. 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...... wurde mit der Begründung gemäß

6. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ...... die 2. Änderung des

§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...... bis ...... öffentlich ausgelegt.

Bebauungsplanes Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" in der Fassung vom ..... Satzung beschlossen. Gemeinde Neuried, den .....

Gemeinde Neuried, den ..... (1. Bürgermeister Harald Zipfel)

8. Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner

Weg" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ...... mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten bereitgehalten. Gemeinde Neuried, den .....

(1. Bürgermeister Harald Zipfel) Übersichtslageplan M 1:25.000 Planegg

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Projekt / Bauvorhaben: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB

Stand: Planbezeichnung: Zeichnerischer Teil 05.04.2022 Entwurf Auftraggeber / Bauherr: Maßstab: Gemeinde Neuried 1:500 Hainbuchenring 9 - 11

LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH Bahnhofstraße 22 D - 87700 Memmingen

A A A Region

82061 Neuried

© 2022 LARS consult GmbH D - 86199 Augsburg Fon: +49 (0)8331 4904-0 Fon: +49 (0)821 455459-0 E-Mail: info@lars-consult.de Web: www.lars-consult.de Plot erstellt am: 01.05.2022 Blattgröße: 0.95m x 0.83m = 0.79 m2

Projekt Nr.: 6323

Bearbeiter/in: ELI

Fax: +49 (0)8331 4904-20 Fax: +49 (0)821 455459-20 Koordinatensystem: ETRS89.UTM-32N Dateipfad: L:\6323 ..Mitte Nord\02-Änderung BP Nr-26\04-CAD\02-Entwurf\220501\_6323\_E\_BP\_ZT.dwg