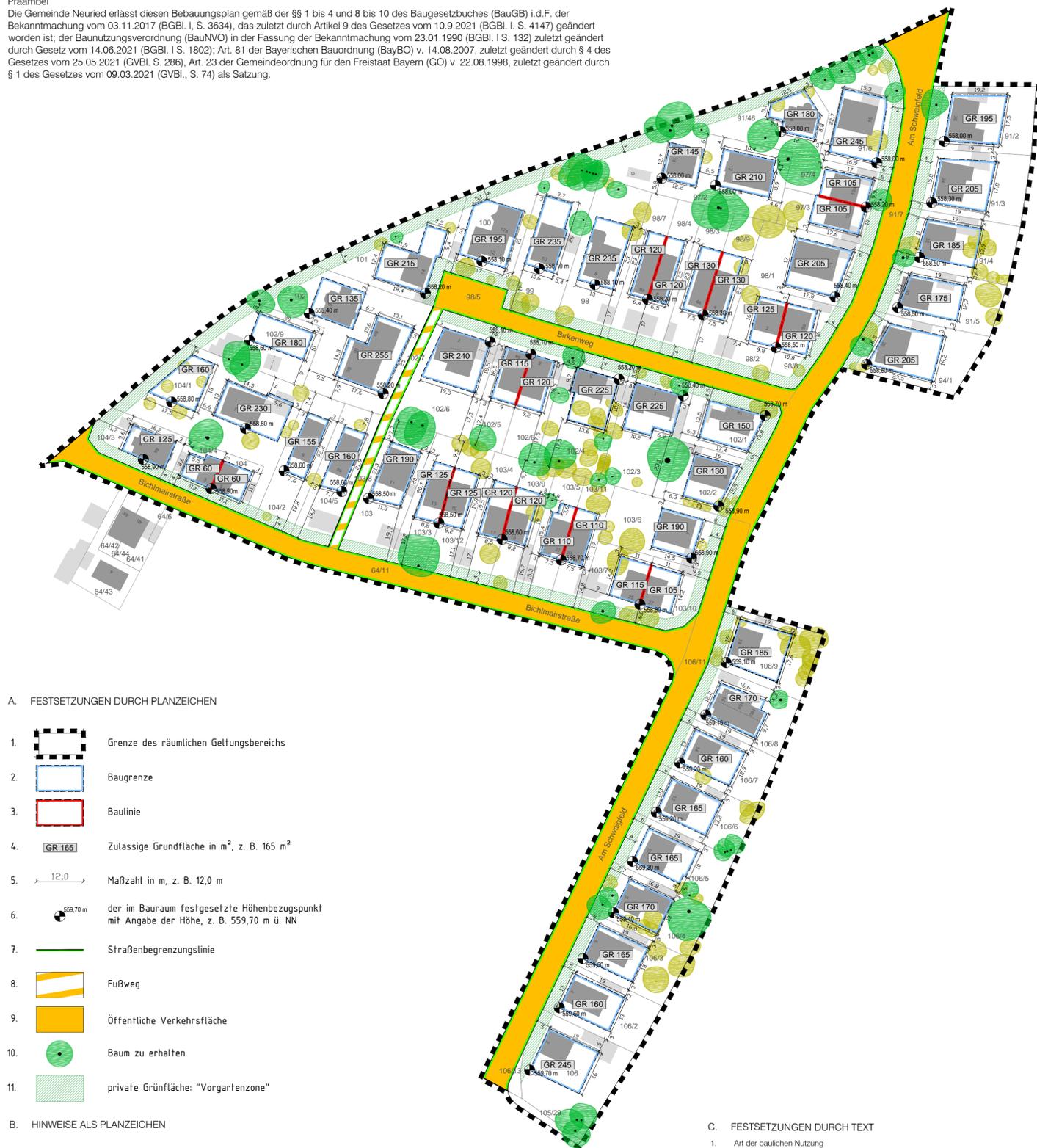


**Präambel**  
 Die Gemeinde Neuried erlässt diesen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.9.2021 (BGBl. I, S. 4147) geändert worden ist; der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) v. 22.08.1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl., S. 74) als Satzung.



**A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Baugrenze
3. Baulinie
4. Zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>, z. B. 165 m<sup>2</sup>
5. Maßzahl in m, z. B. 12,0 m
6. der im Bauraum festgesetzte Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe, z. B. 559,70 m ü. NN
7. Straßenbegrenzungslinie
8. Fußweg
9. Öffentliche Verkehrsfläche
10. Baum zu erhalten
11. private Grünfläche: "Vorgartenzone"

**B. HINWEISE ALS PLANZEICHEN**

1. Hauptgebäude im Bestand mit Hausnr.
2. Nebengebäude im Bestand
3. Flurstück mit Nr.
4. Baumbestand als Hinweis

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet: Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Die zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 Meter. Sie bemisst sich von der Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.2 Die zulässige Firsthöhe beträgt 10 Meter. Sie bemisst sich von der Höhe am Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachfläche.
- 2.3 Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden abweichend von Art. 6 Abs. 5 S. 1 BauBO folgende Abstandsflächen angeordnet: 1 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen 0,5 H, mind. jedoch 3, wenn das Gebäude ansonsten mindestens 1 H einhält. Giebelflächen werden zu einem Drittel (bzw. bei Anwendung von 0,5 H zu einem Sechstel) ihrer Höhe mitgerechnet.
- 2.4 Ausnahmsweise dürfen Gebäude mit einem Energiebedarf von max. 30 kWh/(m<sup>2</sup>a) die max. zulässigen Außenmaße gemäß festgesetzter Grundfläche und die Wandhöhen um jeweils 0,25 m überschreiten. Die sich dadurch ergebenden Überschreitungen der zulässigen Grundfläche und Wandhöhen sind Teil dieser Ausnahme.
- 2.5 Die zulässige Grundfläche gem. A. 4 darf gem. § 16 Abs. 5 BauNVO durch ebenerdige Terrassen um bis zu 20 % überschritten werden. Diese dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, müssen jedoch mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Sie sind nicht im Wurzelbereich zur erhaltender Bäume (Kronentraufe + 1,5 m) zulässig.
- 2.6 Die zulässige Grundfläche gem. A. 4 darf durch die Grundfläche von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzlich zur Überschreitung gem. C. 2.5 um bis zu 75 % überschritten werden. Hierzu zählen alle versiegelten und befestigten Flächen wie z. B. Garage, Nebengebäude, Wege und Schwimmbecken. Bei Grundstücken in der 2. Reihe darf der Erschließungsweg zwischen den Vorliegern die zulässige Grundfläche zusätzlich um das Maß seiner Fläche überschreiten.
- 2.7 Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

- 2.8 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 440 m<sup>2</sup>. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Fl. Nrn. 104 und 104/4, Bichlmaierstraße 3 und 5.
3. Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen
- 3.1 Als Dachform bei Hauptgebäuden sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig.
- 3.2 Bei Hauptgebäuden mit einer Wandhöhe bis zu 4,0 m sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 47° und 52° zulässig.
- 3.3 Bei Hauptgebäuden mit einer Wandhöhe zwischen 4,0 m und 6,5 m sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 16° und 30° zulässig.
- 3.4 Von den Festsetzungen Ziff. C. 3.2 und C. 3.3 sind Dachterrassen über eingeschossigen Gebäudeteilen ausgenommen.
- 3.5 Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des Gebäudes auszurichten.
- 3.6 Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Wiederkehren) sind ab einer Dachneigung von 27° zulässig. Auf einer Dachhälfte sind max. zwei Dachgauben oder ein Zwerchgiebel oder eine Wiederkehr zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortsgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zu Traufe und First ist mindestens 1,00 m Abstand einzuhalten. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der Traufbreite betragen. Zwerchgiebel und Wiederkehren dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,2 m überschreiten.
- 3.7 Für Dachanschnitte gelten die gestalterischen Festsetzungen gem. C. 3.5. Eine Überdachung von Dachanschnitten ist ebenso wie eine Kombination von Dachanschnitten und Dachaufbauten in einer Dachfläche nicht zulässig.
- 3.8 Solaranlagen (Photovoltaik und Solarkollektoren) sind nur auf Wand- und Dachflächen zulässig und bei Neubauten in die Dachfläche bündig einzubauen. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,20 m und nur parallel zur Dachneigung zulässig. Nicht zulässig sind gebäudeunabhängige Solaranlagen.
- 3.9 Nach Osten, Westen oder Süden geneigte Dachflächen von Neubauten sind zu mind. 50 % ihrer Fläche mit Solaranlagen zu belegen.
- 3.10 Aufschüttungen sind nur für das Angleichen von Gelände und bis max. 50 cm zulässig.
- 3.11 Abgrabungen sind nur im Bereich von 3 m um das Hauptgebäude zulässig, jedoch nur an einer Hausseite bis max. 2/3 der Hauswandlänge und bis max. 2 m Tiefe zum Umgebungsgelände. Zusätzlich ist eine im Bauraum liegende Außen-Kellerterrasse mit max. 1 m Breite zulässig.

4. Garagen und Nebengebäude
- 4.1 Garagen sind mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu errichten. Dies gilt nicht für Bereiche entlang des Fußwegs.
- 4.2 Je Wohngebäude ist neben der Garage max. ein Nebengebäude mit bis zu 15 m<sup>2</sup> zulässig.
- 4.3 Garagen und Nebengebäude müssen mit einem Satteldach oder alternativ einem zu begründenden Flachdach (< 5°) ausgebildet werden. Die Dachneigung bei Satteldächern beiläufig sich auf maximal 27° und ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen, sofern dieses nicht steiler ausgebildet ist.
- 4.4 Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der Baugrenze, nicht jedoch im Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) von zu erhaltenden Bäumen gem. A. 10 errichtet werden.
5. Grünordnung und Bodenschutz
- 5.1 Gemäß A. 10 festgesetzter Baumbestand ist zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind spätestens in der nächsten Pflanzzeit gleichwertig nachzupflanzen. Die Geltung der Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried in der Fassung vom 21.11.2003 wird angeordnet.
- 5.2 Innerhalb der Vorgartenzonen sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BauBO unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter, die in die davor durchlaufende Einfriedung zu integrieren sind. Die Vorgartenzonen darf je Baugrundstück durch eine max. 3,0 m breite Zufahrt zu Stellplätzen (Garagen sowie zusätzlich einen max. 1,5 m breiten Zugang unterbrochen werden. Für Doppelgaragen, Doppelcarports oder Garage mit nebenliegendem Stellplatz ist eine 6,0 m breite Zufahrt zulässig. Offene Carports sind auch innerhalb der Vorgartenzonen mit einer Breite bis zu 6,0 m zulässig.
- 5.3 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie drei Laubsträucher spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgende Pflanzzeit zu pflanzen. Bis zu 50% der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Laubbäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Bereits vorhandene Gehölze, die diesen Vorgaben entsprechen, sind unabhängig, ob sie zur Erhaltung festgesetzt sind oder nicht, anrechenbar.
- 5.4 Von den gem. Ziff. C.5.3 vorzusehenden Bäumen müssen mind. 1 Baum je 20 m angefangener Straßenlänge im Bereich der Vorgartenzonen gepflanzt oder erhalten werden. Dabei können vorhandene Gehölze innerhalb sowie bis in 3 m Abstand zur Vorgartenzonen angerechnet werden. Angerechnete oder gem. Pflanzgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzzeit gleichwertig nachzupflanzen.
- 5.5 Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zulässig. Die Mindestpflanzgröße beträgt für Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung Stammumfang (StU) > 18 cm, für Bäume 3. Wuchsordnung StU > 16 cm und für Obstbäume StU > 14 cm, für Sträucher: 2 x verpflanzt, 7 Triebe, Höhe > 100 cm (vgl. Artenliste in D. 2.4).
- 5.6 Abgrabungen im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich + 1,5 m) sind nur in Handgrabung und mit Wurzelversorgung bis max. 1 m unter die Kronentraufe, jedoch mind. 5 m Entfernung vom Stammfuß zulässig. Bei Abriss eines bestehenden Gebäudes im Bereich der Bäume darf ein neues Gebäude auch im selben, näheren Abstand zum Stammfuß wie das abgerissene Gebäude errichtet werden, allerdings dürfen keine über den Altbestand hinaus gehenden Abgrabungen zur Seite oder auch in die Tiefe erfolgen und die Arbeiten müssen ebenfalls die Vorgaben zum Baumschutz einhalten. Sollte der Erhalt eines festgesetzten Baumes auf der Grundlage eines Baumgutachtens als nicht darstellbar nachgewiesen werden, sind der Baumschutzverordnung entsprechende Neupflanzungen vorzunehmen.
- 5.7 Als Einfriedungen sind nur blickdurchlässige Holzläune oder Maschendrahtläune sowie lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit einem Anteil von bis zu 20 % Eiben zulässig. Gabionen sind unzulässig. Die maximale Höhe beträgt 1,50 m, gemessen von der Geländeoberfläche, lebende Hecken sind bis 1,80 m Höhe zulässig. Frei wachsende Sträucher können auf das Pflanzgebot gem. C. 5.3 angerechnet werden. Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 10 cm Bodenabstand einhalten.
- 5.8 Garagenzufahrten sowie Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10 %).

6. Artenschutz
- 6.1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes ist die Außenbeleuchtung im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur < 2.700 K (z.B. warmweißen LED) verwendet werden. Diese müssen streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten), Abschirmung seitlich und nach oben), und staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verbrennen) und keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung von Lockwirkung auf Insekten).
- 6.2 Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelgefährdende, große Verglasungen zwischen Gebäuden, z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von mehr als 1,5 m<sup>2</sup> sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu entschärfen (vgl. <http://vogelglas.vogelwarte.ch>). Das Anbringen von Greifvogelplaketten ist nicht geeignet, um Verluste zu vermeiden.

**D. HINWEISE DURCH TEXT**

1. Allgemein
- 1.1 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:
  - Höhenlage der Gebäude,
  - befestigte und zu begründende Fläche,
  - Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
  - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
  - Gehölzpflanzungen,
  - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.
- 1.2 Der Nachweis der Errichtung eines Passiv-Hauses (Energiebedarf < 30 kWh/m<sup>2</sup>a) muss mit den Bauantragsunterlagen erbracht werden. Diese können bei der Gemeinde nicht im Genehmigungsverfahren eingereicht werden.
2. Umwelt- und Naturschutz
- 2.1 Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.
- 2.2 Auf die Festsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen, eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt.
- 2.3 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gem. BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 2.4 Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen:
 

Bäume 1. Wuchsordnung: Acer platanoides - Spitz-Ahorn Betula pendula - Hänge-Birke Quercus petraea - Trauben-Eiche Tilia cordata - Winter-Linde Ulmus laevis - Flatter-Ulme	Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn Fagus sylvatica - Rot-Buche Quercus robur - Stiel-Eiche Ulmus glabra - Berg-Ulme
Bäume 2. Wuchsordnung: Acer campestre - Feld-Ahorn Populus tremula - Zitter-Pappel Sorbus aucuparia - Eberesche	Carpinus betulus - Hainbuche Prunus avium - Vogel-Kirsche Sorbus torminalis - Elsbeere
Bäume 3. Wuchsordnung: Crataegus monogyna - Weißdorn Salix caprea - Sal-Weide	Malus sylvestris - Holz-Apple Prunus padus - Traubenkirsche
- 2.5 Sträucher:  
 Amelanchier ovalis - Felsenbäume  
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
 Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere  
 Viburnum opulus - Wasser-Schmeiball  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
3. Wasserwirtschaft
- 3.1 Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden.
- 3.2 Die Gebäude sind vor Nutzungsaufnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
4. Denkmalschutz  
 Eventuell zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt München.

**E. VERFAHRENSVERMERKE**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 28.09.2021 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des Vorentwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom ..... (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Stadtrat am ..... gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom ..... erfolgte mit Schreiben vom ..... (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... , zuletzt geändert am ..... wurde vom Stadtrat am ..... gefasst (§10 Abs. 1 BauGB).

ausgefertigt:  
 Neuried, den .....  
 Harald Zipfel, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte am ..... ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... , zuletzt geändert am ..... in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neuried, den .....  
 Harald Zipfel, Erster Bürgermeister

PROJEKT <b>Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 53 "östlich von Am Schwaigfeld und nördlich der Bichlmaierstraße"</b>	INDEX <b>00</b>
PLANINHALT <b>Satzung mit Planzeichnung Entwurf</b>	MASSTAB <b>1:1.000</b>
AUFTRAG <b>Gemeinde Neuried</b>	PLANGRÖßE <b>580 x 700</b>
Planegger Straße 2 82061 Neuried	GEZEICHNET <b>MH, CU</b>
PLANUNG <b>Terrabiota</b> Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH	BEMERKUNG Datum <b>08.03.2022</b>
220498_ß-Plan.dwg	