

Gemeinde	Neuried
Bebauungsplan	Nr. 47 für das Gebiet „Südlich Maxhofweg“
Planfertiger	DFH-Planung Stadtplanung und Landschaftsarchitektur Ortlipazenstr. 47, 81675 München Tel.: 0152 / 27 27 70 47, mail@dfh-planung.de
gefertigt am	10.04.2018
geändert am	09.10.2018
geändert am	09.04.2019
geändert am	10.09.2019
geändert am	19.11.2019

Die Gemeinde Neuried erlässt gemäß §§ 1 bis 4c und § 10 sowie 13b 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 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 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
 - Fläche für den Gemeinbedarf
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Zweckbestimmung „Kinderbetreuung“
 - 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 Stätte der Leistung zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GR 400** höchstzulässige Grundfläche in Quadratmetern; z. B. 400 m²
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 0,8 überschritten werden.
 - GF 950** höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmetern; z. B. 950 m²
Die festgesetzte Geschossfläche darf ausnahmsweise durch die Geschossfläche von in Gebäude integrierten Tiefgaragen im Erdgeschoss sowie von erdgeschossig notwendigen Nebenanlagen für Kinderwagen-, Fahrrad- und Müllabstellplätze überschritten werden, jedoch insgesamt maximal 100 m² je Wohngebäude.
 - Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppendrübe und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.
 - WH 8.70 höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von dem in Festsetzung A.10.b) festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Daches; z. B. 8,70 m
 - 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“ verläuft die Baulinie an der süd-westlichen Grundstücksgrenze und darf durch Innenhöfe unterbrochen werden. Entlang der festgesetzten Lärmschutzwand dürfen Gebäude um das Maß der Tiefe der Lärmschutzwand von der Baulinie abrücken.
 - 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 Spielplätze festgesetzten Fläche sind Geländemodellierungen im untergeordneten Umfang zulässig.
 - Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet sind nur von Wohnungsgärten als offene, sockellose Zäune mit Maschendraht, Gitterdraht oder Staketten 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**
 - Fläche für Stellplätze für die Kinderbetreuungseinrichtung
Im Allgemeinen Wohngebiet ist folgender Stellplatzschlüssel festgesetzt:

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

- Auf den Baugrundstücken sind oberirdische Stellplätze ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Besucherstellplätze sowie die nach Art. 47 BayBO pflichtigen Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche „Kinderbetreuung“.
- 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 grenzüberschreitend zu errichten.
 - Lärmschutzwände 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 Wandoberflächen sind flächenhaft mit Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation zu bepflanzen.
 - 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:**
 $L_{w, Sport/Freizeit} > IRW 18$, BImSchV, betreffen die Südwestfassade des südlichsten Wohngebäudes in Höhe des dritten Vollgeschosses und die Fassaden des Gebäudes für den Gemeinbedarf „Kinderbetreuung“ mit Sichtverbindung zum Skater- / Streetballfeld des Jugendzentrums in Höhe des zweiten Vollgeschosses
An den im Plananschnitt 1 so gekennzeichneten Fassaden sind 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 Freizeittergeräusche 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.
 $L_w = 61$ dB(A) bis 65 dB(A) bzw. Lärmpegelbereich III
 $L_w = 66$ dB(A) bis 70 dB(A) bzw. Lärmpegelbereich IV
An den im Plananschnitt 1 so gekennzeichneten Fassaden wird der maßgebliche Außenlärmpegel in Höhe von $L_a = 61$ dB(A) am Tag erreicht oder überschritten. Entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 muss hier die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen folgende resultierende Schalldämm-Maße aufweisen:
 erf. $R'_{wies} \geq 35$ dB
 erf. $R'_{wies} \geq 40$ 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 impulsartigen Schlägergeräusche auf dem benachbarten Skaterplatz zu führen.
 $L_{nachts} > 49$ dB(A)
An den im Plananschnitt 1 so gekennzeichneten Fassaden wird nachts aufgrund der Verkehrslärmbelastung ein Beurteilungspegel in der Höhe von $L_n = 49$ 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, Loggien mit Außenvergasungen, Präklimatisieren 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 Terrassengläche angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch auszugestalten und mit Bäumen unter Verwendung heimischen Pflanzenmaterials zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Laubbäume zu pflanzen, dass auf je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Baum kommt. Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Ausgefallene 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 m² zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgeschichtdicke 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 Baumplantagen auf Tiefgaragen sind Baumgruben mit einem durchwurzelbaren Raum auf einer Fläche von mindestens 10 m² um mindestens 1 m abzusenken und mit einer Mindesterdeckung von 0,8 m bis 1 m zu überdecken.
- Vermaßung, Höhen**
 - Zur Planzeichnung gehört ein separater Vermaßungsplan (Anlage 1 in der Begründung) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 - 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

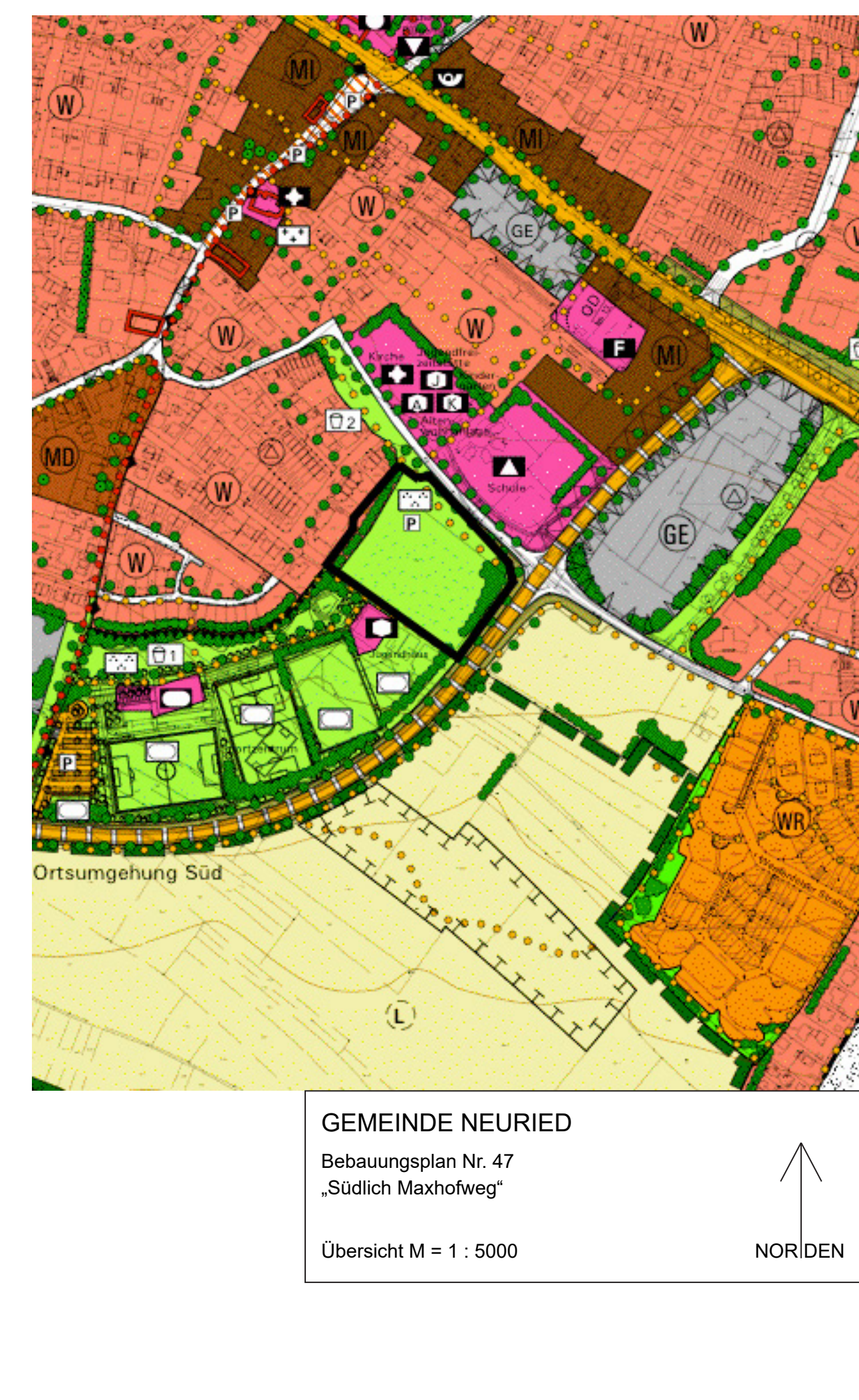
- HINWEISE**
 - Grundstücke, Gebäude**
 Flurnummer; z. B. Teilfläche aus Flur-Nummer 196/3
 bestehende Grundstücksgrenze
 aufzulassende Grundstücksgrenze
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 vorgeschlagene Form der Baukörper
 - Gelände**
 Höhenbezugspunkt der Umgebung; z. B. 561,00 m ü. NN
 vorgeschlagene Böschungsfäche
 - Verkehrsflächen**
 - beschränkt öffentlicher Weg (als selbstständiger Geh- und Radweg sowie als Überfahrtsweg für Liefer- und Notfahrzeuge gem. Art. 53 Ziff. 2 BayStrWG gewidmet)
 - Bauverbotszone der Kreisstraße (M4) gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
 - vorgeschlagene Fläche für Parkplätze
 - Bushaltestelle
 - Grünordnung**
 - empfohlener Standort für Laubbaum; 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 Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren) einzuhalten.

- Bei Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03.-30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.
Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten.
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Auf das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.
- Wasserwirtschaft**
Von den einzelnen Bauherren bzw. deren Planern ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadhlose Versickern von Niederschlagswasser sind in der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGWV (Technische Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.
Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach- und Wegflächen ist grundsätzlich über die belebte Oberbodenzone zu versickern. Als fachliche Arbeitsgrundlage wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und auf das Merklblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.
- Denkmalschutz**
Die Denkmalbehörde ist vor Beginn der Erdarbeiten von Baumaßnahmen zu informieren. Auf Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG wird hingewiesen.
- Bauvollzug**
Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbestimmungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen. Dabei sind die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeänderungen darzustellen.
- Sonstiges**
Die genannten DIN-Vorschriften und sonstige Richtlinien können im Bauamt der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Neuried, den München, den
(Harald Zipfel, 1. Bürgermeister) (Planfertiger)



- VERFAHRENSVERMERKE
- 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).
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.04.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.05.2018 öffentlich ausgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2018 mit 16.06.2018 beteiligt.
 - Der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.10.2018 in der Zeit vom 13.11.2018 mit 14.12.2018 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.04.2019 in der Zeit vom 16.05.2019 mit 20.06.2019 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2019 in der Zeit vom 28.10.2019 mit 11.11.2019 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.12.2019 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 19.11.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Neuried, den
.....
(Harald Zipfel, 1. Bürgermeister)
- (Siegel) Neuried, den
.....
(Harald Zipfel, 1. Bürgermeister)



GEMEINDE NEURIED
Bebauungsplan Nr. 47
„Südlich Maxhofweg“
Übersicht M = 1 : 500
NORDEN