

Gemeinde	Neuried Lkr. München	
Bebauungsplan	Nr. 44a Am Schwaigfeld	
Grünordnung	Margarethe Waubke, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Stöberlstraße 33, 80687 München	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Prells	QS:
Aktenzeichen	NER 2-77	
Plandatum	24.03.2020 (Entwurf)	

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Landes- und Regionalplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Bebauungspläne und Satzungen, weitere Planungen.....	5
3.4	Bodenschutz.....	6
3.5	Auslegungsfrist.....	6
4.	Plangebiet	7
4.1	Lage.....	7
4.2	Nutzungen.....	8
4.3	Eigentumsverhältnisse.....	8
4.4	Erschließung.....	8
4.5	Emissionen.....	8
4.6	Flora/ Fauna.....	8
4.7	Denkmäler.....	8
4.8	Boden.....	9
4.9	Wasser.....	9
4.10	Sonstiges.....	9
5.	Planinhalte	10
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	12
5.5	Bauliche Gestaltung.....	13
5.6	Verkehr und Erschließung.....	13
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	14
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	15
5.9	Immissionsschutz.....	16
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	16
5.11	Flächenbilanz.....	17
6.	Alternativen	17
7.	Verwirklichung der Planung	17
7.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen.....	17
7.2	Hinweise zur Umsetzung.....	17

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2015 hat die Gemeinde Neuried den **Bebauungsplan Nr. 44 für den „Teilbereich nördlich der Forstenrieder Straße“** im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Ausgangspunkt war das Erfordernis nach Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung in dem durch heterogene Bauformen und unterschiedlich hohe Ausnutzung gekennzeichneten Gebiet zwischen Bichlmair- und Forstenrieder Straße. Die bestehenden Grundstückszuschnitte und das Baurecht nach § 34 BauGB ließen Spielraum für eine gewisse Nachverdichtung, die sich schleichend vollzog. Durch die uneinheitlichen, durch individuelle Teilung entstandenen Grundstückszuschnitte im Bereich der Wohngebiete bestanden allerdings sehr unterschiedliche Potenziale. Der Maßstab des Einfügens vergrößerte sich daher mit zunehmender Heterogenität der Bebauung. Auch in Fragen der Baugestaltung, die mit dem Einfügungsgebot kaum wirksam gesteuert werden kann, war eine schleichende Verschlechterung, insbesondere in den Wohngebieten festzustellen. Ziel jenes Bebauungsplanes war es daher, eine geordnete Nachverdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs.2 BauGB) zu ermöglichen. Das Ordnungsziel bezog sich dabei vorrangig auf die überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere „in zweiter und dritter Reihe“ und das Maß der baulichen Nutzung im Sinne eines Rahmens für die Kubatur der Gebäude. Hinsichtlich der Begrenzung der Bodenversiegelung war zudem ein Rahmen für Anlagen nach § 19(4) BauNVO vonnöten, um den Charakter einer durchgrünten Siedlung zu erhalten. Ferner sollten auch einige gestalterische Festsetzungen im Sinne örtlicher Bauvorschriften ein Mindestmaß an Kontinuität des Ortsbildes sicherstellen oder wieder herstellen.

Für die Wohnbebauung an der Bichlmairstraße und im Inneren des Quartiers wurden qualifizierte Festsetzungen getroffen; für den gemischt genutzten Bereich an der Forstenrieder Straße wurde – mit Ausnahme eines Teilbereichs – **lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt**, da weitere Festsetzungen, insbesondere angesichts der gleichmäßigen Grundstückszuschnitte, hier nicht erforderlich waren.

Inzwischen hat sich gezeigt, dass sich die Verwertung der langgestreckten und nicht parallel begrenzten Grundstücke in dem südöstlichsten Teil des damaligen Geltungsbereichs – Ecke Forstenrieder Straße – Am Schwaigfeld – als schwierig erweist. Insbesondere eine Bebauung des nördlichen Teils der Grundstücke stellt hohe Anforderungen an die Erschließung. Eine enge Kooperation zwischen den Eigentümern untereinander und der Gemeinde ist erforderlich, wenn eine sinnvolle Bebauung realisiert werden soll, welche das **weiterhin bestehende Ziel der Nachverdichtung** umsetzen soll. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, dafür durch **Qualifizierung des Bebauungsplans** den rechtlichen Rahmen zu setzen, der den Eigentümern eine gleichermaßen geordnete aber auch flexible Verwertung ermöglicht.

Die grundsätzlichen Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben weiterhin gültig. Die vorliegende Satzung nimmt daher dessen Festsetzungen (in unveränderter Nummerierung) zur Basis. Auf die **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 vom 29.09.2015** wird insoweit verwiesen.¹

¹ Dieser liegt bei der Gemeinde zur Einsicht aus und ist im Internet über das Angebot des BayernAtlas abrufbar (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> unter Thema Planen und Bauen, Bauleitplanung).

2. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 44 für den „Teilbereich nördlich der Forstenrieder Straße“, der in diesem Teilbereich nur Festsetzungen zur Art, nicht aber zum Maß der baulichen Nutzung trifft. Das Planungsrecht beurteilt sich bisher demnach im Übrigen nach § 34 BauGB, sodass neben der gesicherten Erschließung das „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“ (nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche) den Maßstab für die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben bildet.

Die **Art der baulichen Nutzung** in dem von Forstenrieder Straße, Am Schwaigfeld, Bichlmairstraße und Münchner Straße umschlossenen Quartier weist eine deutliche Trennlinie hinter der ersten Bauzeile an der Forstenrieder Straße auf: die unmittelbar zur Straße orientierte Bebauung folgt mit einer (z.T. horizontalen) Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung der Charakteristik eines Mischgebietes, die anschließende Bebauung zeigt die Charakteristik eines Allgemeinen Wohngebietes. Diese Trennlinie bildet auch für den gegenständlichen Plan die Grundlage, sodass eine **gemischte Nutzung** vorgegeben werden soll.

Auch beim **Maß der baulichen Nutzung** ist eine deutliche Trennlinie erkennbar: Während im Bereich des Wohngebietes hinsichtlich der Gebäudegrundflächen eine vergleichsweise geringe Bandbreite vorherrscht, sind im Mischgebietsteil sehr unterschiedliche Kubaturen zu verzeichnen. Hier sind Einzelhäuser zwischen 55 und 300 qm Grundfläche vorhanden (und auch die Freiflächen differieren zwischen annähernd vollständiger Versiegelung für die Verkaufsflächen eines Autohauses und bepflanzten Wohngärten).

Im Geltungsbereich des gegenständlichen Plans liegen die nach den Hauptgebäuden ermittelten Dichten derzeit bei Werten zwischen GRZ 0,06 und 0,11, unter Berücksichtigung der Nebengebäude unter 0,2, während in der direkten Nachbarschaft bereits eine Ausnutzung von rd. 0,35 realisiert wurde.

Die Geschoßigkeit hingegen ist mit zwei Vollgeschossen im gesamten Mischgebiet an der Forstenrieder Straße weitgehend einheitlich.

Die Konzeption folgt auch beim Maß der baulichen Nutzung dem bereits bestehenden Bebauungsplan: Wie dort in dem bereits qualifiziert festgesetzten Mischgebietsteil soll eine zweigeschossige Bebauung bei einer GRZ von 0,35, incl. Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis 0,6, zugelassen werden.

Die **Bauweise** ist bislang durch Einzel- und Doppelhäuser auf real geteilten Grundstücken gekennzeichnet. Für die Neubebauung ist daher ebenfalls die Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern beabsichtigt. Die Zulassung von Hausgruppen soll den Vorgaben für die langgestreckten Ost-West-Grundstücke Am Schwaigfeld folgen; sie erlaubt darüber hinaus auch eine Realteilung des Grundstücks 105/4.

Die **Erschließung** der nicht unmittelbar an den Straßen gelegenen, zulässigerweise errichteten Gebäude ist in der Nachbarschaft teilweise durch eine entsprechende Grundstücksteilung, welche einen Zugang zum öffentlichen Straßenraum herstellt, gesichert. Diese Erschließung der Hinterlieger über „Zufahrtsstiele“ ist Teil der gewachsenen Struktur.

Im vorliegenden Plan ist die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile besonders zu regeln, wobei die Eigentümer eine Neuparzellierung im rückwärtigen Teil ins Auge fassen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Da die festgesetzte **Art der Nutzung unverändert** bleibt (MI) und **keine neuen Flächen** in Anspruch genommen werden, sind Belange der Landes- und Regionalplanung nicht maßgeblich betroffen. Die **Nachverdichtung** folgt dem Gebot der Innenentwicklung und der Flächensparsamkeit. Besondere Vorgaben bestehen nicht.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Bebauung an der Forstenrieder Straße zwischen Münchner Straße und Am Schwaigfeld ist im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Neuried (Stand 16. Änderung) als **Mischgebiet (MI)** dargestellt, während der Bereich nördlich davon als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist. Die Forstenrieder Straße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße, die Münchner Straße als „Wichtige örtliche Straße“, beide darüber hinaus als „Wichtige Fuß- und Radwegverbindung“ dargestellt und zudem mit einer Darstellung für die strukturelle Begründung des Straßenraums („Bäume geplant“) versehen.

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans lässt sich daher konfliktfrei aus dem FNP entwickeln (§ 8 Abs.2 BauGB).



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes des BP44 sowie der gegenständlichen Änderung (gelb umrandet), ohne Maßstab

3.3 Bebauungspläne und Satzungen, weitere Planungen

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 44 für den „Teilbereich nördlich der Forstenrieder Straße“ i. d. Fassung vom 29.09.2015,

Rechtskraft seit 02.10.2015. Für den Geltungsbereich des gegenständlichen Plans ist darin als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet vorgegeben; das Maß der baulichen Nutzung ist nicht festgesetzt und regelt sich somit nach § 34 BauGB.

Daneben gilt die **Baumschutzverordnung** der Gemeinde Neuried.

Der Geltungsbereich ist in verkehrlicher und technischer Hinsicht voll **erschlossen**.

3.4 Bodenschutz

Besondere Anforderungen des §1a Abs.2 BauGB:

Die Planung verfolgt u.a. das Ziel, eine **Nachverdichtung** zu ermöglichen und damit den Bedarf ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu decken.

3.5 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.²

² Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

4. Plangebiet

Zu den Voraussetzungen und Gegebenheiten im Plangebiet wird ergänzend verwiesen auf die Beschreibung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 für den „Teilbereich nördlich der Forstenrieder Straße“ i. d. Fassung vom 29.09.2015.³⁾

4.1 Lage

Das rd. 2.450 qm große Plangebiet liegt östlich des Ortszentrums und bildet eine Teilfläche des Quartiers, das von Forstenrieder Straße (St 2344) im Süden, Bichlmairstraße im Norden, Am Schwaigfeld im Osten und Münchner Straße im Westen umgrenzt und erschlossen wird. Der Geltungsbereich wird erschlossen und begrenzt von der Forstenrieder Straße und der Straße Am Schwaigfeld.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Forstenrieder Straße (St 2344). Die Ergebnisse der für den bestehenden Bebauungsplan erstellten **Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung** – zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschbelastung in den Bauräumen und der Gewerbegeräusche – liegen unverändert dem gegenständlichen Plan zugrunde. Die Untersuchungsergebnisse sind detailliert in Abschnitt 8 der Begründung zum rechtsverbindlichen BP 44 wiedergegeben.



Abb. 2 Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 05.05.2020

³⁾ Dieser liegt bei der Gemeinde zur Einsicht aus und ist im Internet über das Angebot des BayernAtlas abrufbar (<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> unter Thema Planen und Bauen, Bauleitplanung).

4.2 Nutzungen

Im unmittelbaren Plangebiet sind bisher lediglich drei Wohngebäude – in Form je eines Doppel- und Einzelhauses vorhanden.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die allesamt gut 50 m tiefen, aber unregelmäßig breiten Grundstücke sind in Privatbesitz. Dem Grundstück Forstenrieder Str. 35 (Fl.Nr. 105/4) sind die kleinen Flächen der Fl.Nrn. 106/12 und 105/27 zuzurechnen.

4.4 Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung (Straßenanbindung, ÖPNV, Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) ist gewährleistet und durch die Planung **keinen Änderungen** unterworfen.

4.5 Emissionen

Die Emissionen der Gewerbebetriebe an der Forstenrieder Straße entsprechen der Gebietscharakteristik eines Mischgebietes.

Die Emissionen des **Kfz-Verkehrs** auf der angrenzenden Staatsstraße schränken die Nutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke ein und erfordern auch weiterhin entsprechende Schallschutzmaßnahmen, die bereits für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan in einem Gutachten ermittelt wurden. Auf die Ausführungen in der Begründung zum verbindlichen BP 44 wird insofern verwiesen.

4.6 Flora/ Fauna

Die wenigen vorhandenen Gehölze wurden im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erhoben und bewertet: die auf den Grundstücken im Geltungsbereich vorgefundenen Haselbüsche und Thujas sowie ein Nadelbaum wurden als **nicht erhaltenswert** eingestuft.

Auf die Ausführungen in der Begründung zum BP 44 wird verwiesen. Restriktionen aus den Bereichen Natur-/ Landschaftsschutz (LSG/ NSG/ FFH/ kartierte und gesetzlich geschützte Biotope) sind weiterhin nicht gegeben. Auch hinsichtlich des Artenschutzes sind **keine Veränderungen** aktenkundig.

4.7 Denkmäler

4.7.1 Baudenkmäler

Im Plangebiet selbst wie auch in der näheren Umgebung sind keine **Baudenkmäler** vorhanden. Nächstgelegenes Baudenkmal ist das Rathaus jenseits der Münchner Straße für das von der beabsichtigten Änderung keine Beeinträchtigung zu befürchten ist.

4.7.2 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nach wie vor nicht vermutet – im BayernViewer-Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind keine entsprechenden Darstellungen verzeichnet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter B 3.1 der bestehenden Satzung hingewiesen.)

4.8 Boden

Die bestehende Nutzung als Baufläche wird fortgeführt. Belange des Bodenschutzes sind nicht in relevantem Umfang betroffen.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Eine geordnete Entwässerung ist gesichert. Die **Durchlässigkeit des Untergrundes** ist ausreichend hoch. Eine weitere Prüfung erübrigt sich. Die bisherige Niederschlagswasserbeseitigung gibt keinen Anlass, deren Funktionsfähigkeit für die Zukunft in Zweifel zu ziehen.

4.9 Wasser

4.9.1 Grundwasser

Ein Eingriff in das Grundwasser ist weiterhin nicht zu besorgen. Der Grundwasserspiegel befindet sich rd. 12 m unter Flur, wie aus den veröffentlichten Daten der nächstgelegenen Messstelle „Neuried 2“ zu schließen ist (Messstellen-Nr. 16275, Geländehöhe 565,24 m üNN, Höchster Wasserstand seit 21.03.202: 553,57 m üNN).

4.9.2 Hochwasserschutz

Durch die Planänderung sind weiterhin weder oberirdische Gewässer, noch wasser-sensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete berührt.

4.10 Sonstiges

Einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene **Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen** (z.B. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungs-zonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet nicht vorhanden.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt **unverändert als Mischgebiet** festgesetzt. Sie fügt sich in den bereits im Flächennutzungsplan vorgegebenen, größeren zusammenhängenden Bereich gemischter Nutzung entlang der Forstenrieder Straße ein. Zwischen Mischgebiet und nördlich anschließendem Allgemeinen Wohngebiet besteht ein „gleitender Übergang“ der in den Gebieten zulässigen Anlagen und Nutzungen. (Im Übrigen wird verwiesen auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 für den „Teilbereich nördlich der Forstenrieder Straße“ i. d. Fassung vom 29.09.2015).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden für den Geltungsbereich der Änderung bisher keine Festsetzungen getroffen. Mit der Planänderung soll der Bebauungsplan **qualifiziert** werden. Die qualifizierten Festsetzungen für das unmittelbar angrenzende Mischgebiet MI 4 des bestehenden Plans bilden dafür den sinnfälligen Rahmen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich der Änderung einheitlich als Verhältniszahl (GRZ) festgesetzt. Es beschränkt die Überdeckung des Grundstücks mit baulichen Anlagen; eine **GRZ von 0,35** gestattet eine maßvolle und gebietsverträgliche Erweiterung. Die Festsetzung als Verhältniszahl trägt den unterschiedlichen und ggf. auch veränderbaren Grundstücksgrößen Rechnung, wird aber ergänzt durch die Festsetzung absoluter Grundflächen als Höchstmaß i.S. einer **einheitlichen Obergrenze für Teilflächen** (GR_{TF}). Zusammen mit der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen können maßstabssprengende Baukörper ausgeschlossen werden, welche ansonsten in Einzelfällen aufgrund großer Grundstücksflächen und/ oder flexibel gestalteter Baufenster (überbaubarer Grundstücksflächen) möglich wären. Durch allzu große Differenzen bei den Gebäudegrößen innerhalb des Quartiers ausgelöste Spannungen sollen dadurch vermieden werden. Die durch die GR_{TF} definierte Kappungsgrenze darf nicht überschritten werden, auch wenn dadurch die GRZ noch nicht erreicht ist.

Da die räumliche Bezugsgröße für die zulässige Grundfläche das Baugrundstück ist, welches bei real geteilten Grundstücken nach ständiger Rechtsprechung grundsätzlich mit dem Buchgrundstück gleichzusetzen ist, wurde das ergänzend zur GRZ festgesetzte zulässige Nutzungsmaß GR_{TF} für die Doppelhausbebauung **anteilig den jeweiligen Grundstücken zugeordnet** bzw. separat festgesetzt (betrifft Fl.Nr. 105/5 und 105/6). Für den bislang nicht bebauten rückwärtigen Bereich dieser beiden ungleichmäßig zugeschnittenen Grundstücke ist – auch angesichts der eingeschränkten Erschließbarkeit – eine **Neuordnung geplant**. Eine Querteilung und Zusammenfassung der rückwärtigen Grundstücksteilung lässt ein sinnvoll bebaubares Grundstück entstehen, das über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu erschließen ist. Ob eine Teilung nach WEG (Eigentumsanteile) oder eine Übernahme durch einen der Grundstückseigentümer erfolgt, ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht regelbar, sondern wird durch die Eigentümer flexibel bei Bedarf festgelegt. Die Festsetzung der GR_{TF} ist lediglich auf den Bauraum bezogen und damit eindeutig vollziehbar.

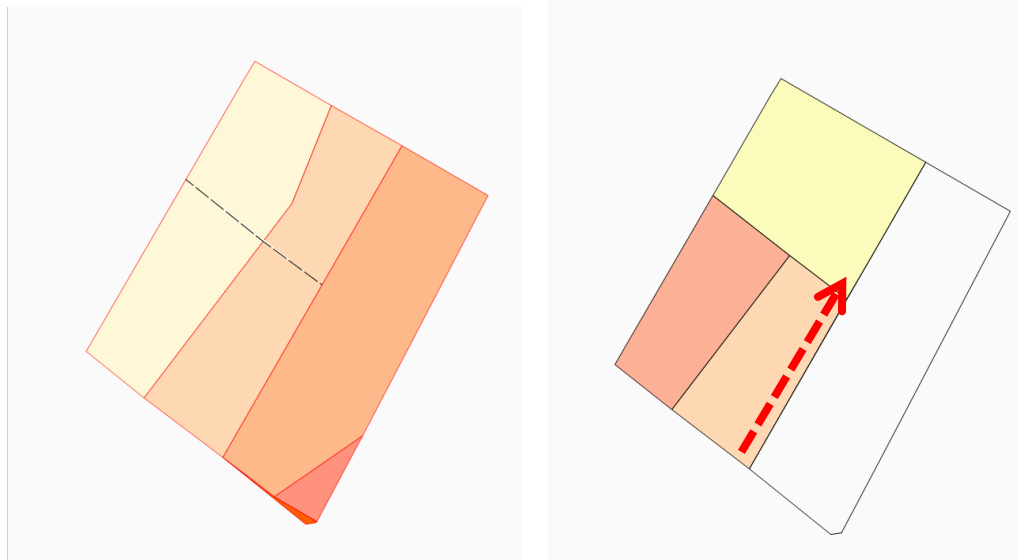


Abb. 3 bestehende Grundstücksteilung mit Eintragung der neuen Grenzziehung (links) und neue Grundstücksteilung mit Erschließung (rechts), ohne Maßstab

Für **Wintergärten, Terrassen und Balkone** wird eine Überschreitung der GRZ bzw. GR bis zu einem Wert von 0,4 zugelassen. Die Inanspruchnahme der Überschreitungsmöglichkeit wird jedoch auf 20 qm pro Gebäude begrenzt. Die gesonderte Ausweisung der Flächen für Wintergärten, Terrassen und Balkone erlaubt eine engere und eindeutige Fassung der GR/GRZ, die für das (Haupt-)Gebäude in Anspruch genommen werden kann. Die GR/GRZ, zuzüglich der eingeräumten Überschreitung, stellt ein **eindeutig bestimmtes Summenmaß der Versiegelung** dar, das zusammen mit der Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO (s.u.) die Überdeckung des Grundstücks mit baulichen Anlagen begrenzt – unbeschadet der innerhalb der Bauräume zusätzlich vollzogenen Zuweisungen von Anteilen an Teilflächen.

Um die erforderlichen Stellplätze zu gewährleisten, wurde die Möglichkeit der **Überschreitung der GRZ** durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,6 eingeräumt.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird bestandsorientiert auf zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgelegt. Die Obergrenze für die Wandhöhe von 6,50 m ergänzt diese Festsetzungen um absolute Maße und sichert dadurch ein einheitliches Erscheinungsbild. Wegen der unterschiedlichen Baukörperhöhen und Dachneigungen ist zudem eine Obergrenze für die Gesamthöhe (entspricht Firsthöhe) von 10 m festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bei Zulassung von **Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen** (offene Bauweise) wurde die **überbaubare Grundstücksfläche** so situiert, dass die Baustruktur der umgebenden Bebauung aufgegriffen wird und gleichzeitig eine flexible Ausgestaltung der Bebauung möglich ist:

- straßenparalleler Bauraum zur Forstenrieder Str.; nutzbar für die (bestandsorientierte) Bebauung mit **Doppelhaus auf Fl.Nr. 105/5 und /6** oder einer **Hausgruppe unter Einbeziehung von Fl.Nr. 105/4** (unter Wahrung einer Durch-

fahrmöglichkeit zum rückwärtigen Bereich der sehr tiefen Grundstücke), in Verbindung stehend mit

- straßenparallelem Bauraum zur Straße Am Schwaigfeld; nutzbar für vorgenannte grundstücksübergreifende Hausgruppe oder **ein oder mehrere Einzelhäuser auf Fl.Nr. 105/4** oder **Doppel- oder Reihenhäuser (=Hausgruppe) unter Realteilung dieses Grundstücks**, in Verbindung stehend mit
- straßenparallelem Bauraum zur Forstenrieder Str. im rückwärtigen Bereich; nutzbar für ein **Einzelhaus im Bereich der heutigen Fl.Nr. 105/5 und /6** (unter der in Abschnitt 5.1 erläuterten Neuordnung der Flurstücke) oder eines **Doppelhauses unter Einbeziehung von Fl.Nr. 105/4** (in Anlehnung an die für die Grundstücke Am Schwaigfeld vorgegebene Baustruktur).

Die Baugrenzen ermöglichen angesichts der sehr tiefen Grundstücke **vielfältige Bebauungsmöglichkeiten**, welche ein unterschiedliches Maß an Kooperation zwischen den Grundstückseigentümern erfordern. Während das Grundstück Fl.Nr. 105/4 eine uneingeschränkte Ausnutzung der eingeräumten GR zulässt, erfordert eine Bebauung im rückwärtigen Bereich der Fl.Nrn. 105/5 und /6 eine entsprechende Erschließung. Im Vorfeld mit den Eigentümern abgestimmt wurde angesichts der schiefwinkligen/ nichtparallelen Grenze eine Neuordnung des rückwärtigen Teils der Grundstücke (s. 5.2), die den Bestand unberührt lässt und im Falle einer gewünschten Nachverdichtung eine Ausschöpfung der GRZ zulässt.

Durch die vorgesehene Erschließung besteht die Möglichkeit einer **Gliederung** in der Tiefe zwischen gewerblichen Nutzungen an der viel befahrenen Straße und Wohnnutzungen im rückwärtigen Bereich.

Nennenswerte Zubauten sind für alle Grundstücke möglich.

Um die Baugrenzen enger fassen zu können, wird für Terrassen die Möglichkeit einer **Überschreitung der Baugrenzen** eingeräumt. Aus Gründen des Nachbarschutzes ist diese jedoch an Nachbargrenzen eingeschränkt.

Es gelten unverändert die **gesetzlichen Abstandsflächen** des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO. Eine eigenständige Regelung der Abstandsflächen durch Baugrenzen und Höhenfestsetzungen erfolgt nicht.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die Freiflächen effektiv vor Bebauung schützen zu können und zusammenhängende Bereiche zu sichern, ist die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen **auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt**. Insbesondere vermieden werden sollen angesichts der tiefen Grundstücke die ansonsten auch im hinteren Grundstücksbereich privilegiert an den Nachbargrenzen zulässigen Garagen mit den dann erforderlichen langen Zufahrten. Außerdem unerwünscht sind größere, unmittelbar zur Straße orientierte Stellplatzanlagen. Für die Flurstücke Nr. 105/5 und /6 wird ergänzend ein Bauraum zugelassen, der „von der Seite“ befahrbare Garagen ermöglicht, welche die Bebauung von der Straße teilweise optisch abschirmen können.

Zusätzlich werden im Bereich dieser Grundstücke in Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen zusätzliche **Flächen für Tiefgaragen** festgesetzt, da diese aufgrund der Erschließungsflächen zwar einen größeren Raumbedarf haben, den Schutz der Freiflächen jedoch (optisch) nicht in Frage stellen.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 105/4 ist eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in dem zusammenhängenden großzügigen Bauraum dagegen unproblematisch und daher nicht weiter regelungsbedürftig.

Eine Stellplatzsatzung besteht (derzeit) für das Gemeindegebiet nicht. Die **Zahl der erforderlichen Stellplätze** gem. Art 47 BayBO richtet sich, solange keine gemeindliche Stellplatzsatzung in Kraft gesetzt wird, nach den gesetzlichen Regelungen (BayBO + Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung).

In neu aufgestellten Satzungen der Gemeinde werden auch die erforderlichen **Stellplätze für Fahrräder** geregelt.

Um die erforderlichen Stellplätze zu gewährleisten, wurden differenzierte Möglichkeiten der **Überschreitung der zulässigen Grundfläche** durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eingeräumt (s. Abschnitt 5.2).

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung folgen inhaltlich ausnahmslos den bisher geltenden Vorgaben. **Eine Änderung ist nicht veranlasst.** (Es wird verwiesen auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 für den „Teilbereich nördlich der Forstenrieder Straße“ i. d. Fassung vom 29.09.2015).

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Für die planungsrechtlich gebotene Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Bauraumes ist in Abstimmung mit den Eigentümern die Belastung durch **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** zugunsten der Nutzungsberechtigten gefordert (sobald die Neuordnung erfolgt). Es ist dazu eine Fläche durch Festsetzung gesichert, innerhalb derer ein 3,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht begründet werden muss. Durch diese Anordnung der Bau- und Erschließungsflächen eröffnet sich die Möglichkeit, bei einer sich abzeichnenden gemeinsamen Entwicklung der rückwärtigen Bereiche der Fl.Nrn. 105/5 + /6 nur eine Zufahrt von der Forstenrieder Straße aus anzulegen und eine unerwünschte Häufung von versiegelten Flächen (Parkierungs- und Zufahrtsflächen) zu vermeiden. Diese Form der Erschließung entspricht der Struktur des Bestandsgebietes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Inneren des Quartiers sind in weniger als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar. Ein **geradliniger Zugang für die Feuerwehr** gem. Art. 5 Abs. 1 S. 1 BayBO ist im Rahmen der Objektplanung sicherzustellen. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen nicht gegeben.

Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird unverändert in B 6 der Satzung hingewiesen.

5.6.2 *Wasserversorgung und Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung*

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind **keinen Änderungen** unterworfen. Ein Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.

5.6.3 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Die leitungsgebundene Telekommunikations- und die Energieversorgungsinfrastruktur erfahren durch die gegenständliche Bauleitplanung **keine Änderung**. Ein Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.

5.6.4 *Abfallbeseitigung*

Auch die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen ist nicht in relevanter Weise betroffen.

5.7 **Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

5.7.1 *Festsetzungen zur Grünordnung*

Die gebietsbezogenen Festsetzungen zur Grünordnung bleiben **inhaltlich unverändert** und folgen den bisher geltenden Vorgaben. (Es wird verwiesen auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 für den „Teilbereich nördlich der Forstenrieder Straße“ i. d. Fassung vom 29.09.2015). Einzig ein räumlich verortetes **Baumpflanzgebot** konkretisiert das flächenbezogene Pflanzgebot gemäß Festsetzung A 7.1 und betont die städtebaulich-gestalterisch bedeutsame Quartiersecke.

5.7.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Im beschleunigten Verfahren wird von der **Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Da Eingriffe bereits bisher zulässig waren, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

5.7.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan zur Nachverdichtung freigegebenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Wichtigste Handlungsfelder des Klimaschutzes sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. Der Bebauungsplan modifiziert lediglich bestehendes Baurecht. Weitere klimarelevante Maßnahmen sind im Rahmen der Hochbauplanung und der technischen Gebäudeausrüstung zu treffen.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Bzgl. Hitzebelastung	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch mögliche Errichtung von Tiefgaragen
Bzgl. Extremer Niederschläge	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie durch Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen,, Nachverdichtung im Nahbereich der Haltestellen des ÖPNV und bestehender Fuß- und Radwege, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO ₂ -Emissionen

5.9 Immissionsschutz

Im Mischgebiet sind unverändert – der Eigenart des MI entsprechend – nur das Wohnen **nicht wesentlich störende Nutzungen** zulässig.

Wegen der bestehenden Geräuschbelastungen sind auf Ebene der Bauleitplanung Vorkehrungen gegen Immissionen festgesetzt, die auf der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung beruhen. Die bisher geltenden Festsetzungen sind keinen Änderungen unterworfen. Es wird verwiesen auf die Begründung mit Anhang zum Bebauungsplan Nr. 44 für den „Teilbereich nördlich der Forstenrieder Straße“ i. d. Fassung vom 29.09.2015. Darin heißt es:

Verkehrsgeräusche

Die höchsten Beurteilungspegel erreichen an der südlichen Grenze des Plangebietes im Bereich des MI-Gebietes an der Forstenrieder Straße Werte von bis zu 72 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. (...) Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden im MI-Gebiet um maximal 12 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts überschritten. Die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden hier um 8 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts überschritten.

Gewerbegeräusche

Die mischgebietstypischen Emissionen des Autohauses und der Sparkasse sind in Bezug auf die unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen innerhalb des MI-Gebietes als unkritisch einzustufen. (...) Die schalltechnische Situation aufgrund der Gewerbegeräusche ist als unkritisch zu bewerten.

Die Festsetzung durchgängiger aktiver Schallschutzanlagen wird von der Gemeinde als nicht zielführend bzw. verhältnismäßig angesehen. Ebenso scheidet eine weitreichende Umstrukturierung von Grundstückszuschnitten und (vorhandener) Bebauung aus: Die Stellung der Gebäude ist durch den Zuschnitt der Grundstücke weitgehend vorgegeben und darüber hinaus über den Bebauungsplan (Angebotsplan) kaum schalltechnisch wirksam durchzusetzen, wenn nicht die offene Bebauung aufgegeben werden soll. Die Festsetzung einer (weitgehend) geschlossenen Bebauung könnte in absehbarer Zeit nicht vollzogen werden.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der vorliegenden Straßenverkehrsgeschwindigkeit ergeben sich gemäß der DIN 4109 erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Wohn- und Büronutzungen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer mit Sichtverbindung zur Forstenrieder Straße ist eine fensterunabhängige Belüftung zu empfehlen. Durch eine geeignete Grundrissorientierung sollte vermieden werden, dass Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich Fenster an den schallzugewandten Fassaden haben.

Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass mit den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Teilbereich nördlich der Forstenrieder Straße“ der Gemeinde Neuried bestehen.

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Altlasten durch Bodenverfüllungen im Baugebiet sind der Gemeinde nicht bekannt. Diesbezüglicher Regelungsbedarf besteht nicht. Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird in B 3.2 der Satzung hingewiesen.

Eine **geordnete Entwässerung** ist gesichert (s. auch Abschnitt 4.8). Über die Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung hinausgehende, besondere Festsetzungen zum Wasserschutz sind nicht erforderlich.

5.11 Flächenbilanz

(Alle Werte gerundet)

Geltungsbereich: 2.445 qm

- Verkehrsfläche:	0 qm
- Baugrundstücksfläche/ Gemischte Baufläche:	2.445 qm
o Überbaubare Fläche:	1.285 qm
o Grundfläche (aus GRZ):	855 qm

6. Alternativen

Sich aufdrängende **Standortalternativen** ergeben sich aufgrund des bereits bebauten Standortes nicht.

Angesichts der grundsätzlich funktionierenden Bebauung und Erschließung ist eine grundlegende Änderung der Satzung nicht erforderlich. Eine stärker am Wohnen orientierte **Art der baulichen Nutzung** ist angesichts der hohen, verkehrsbedingten Lärmbelastung nur mit hohen Schutzvorkehrungen erreichbar und daher nicht erstrebenswert, zumal die Nachbarschaft bereits durch gemischte Nutzungen geprägt ist. Eine Abschirmung der Freiräume gegenüber dem öffentlichen Straßenraum in Folge einer dem Wohnen nicht zuträglichen Lärmbelastung ist keinesfalls gewünscht.

Die Zulassung einer GRZ von 0,35 ist im Sinne der Nachverdichtung gerechtfertigt und angesichts des in unmittelbarer Nachbarschaft festgesetzten **Maßes der baulichen Nutzung** geboten.

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Grundstücke sind in privater Hand und voll erschlossen. Ihr Zuschnitt lässt eine sinnvolle Bebauung zu. Um die vorgegebenen Bauräume bestmöglich ausnutzen zu können, sind im rückwärtigen Bereich Anpassungen wünschenswert, die jedoch dem Vollzug durch die Eigentümer überlassen bleiben können. Grunderwerb, Bodenordnungs-, Erschließungs- oder sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht erforderlich.

7.2 Hinweise zur Umsetzung

Außerhalb der Bauleitplanung sind durch die Gemeinde und private Bauherren insbesondere nachfolgende Erfordernisse zu beachten:

Mitteilungs-/ Meldepflichten:

- Denkmalrechtliche Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG an das Landesamt für

Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden,

- Bodenrechtliche Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG an das Landesamt bei optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

ggf. erforderliche **fachrechtliche Zulassungsverfahren**, z.B.:

- Wasserrechtliche Anzeigepflicht bei Aufschluss von Grundwasser (§ 49 WHG),
- Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach Art. 6 BayDSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmalern oder geschützten Ausstattungsstücken, sowie für Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmalers auswirken kann,

Vorhandene Infrastruktur:

- bestehende Telekommunikationsanlagen und Energieversorgungsleitungen

Sonstige Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte:

ruhender Verkehr

Die erforderlichen **Stellplätze** für Kraftfahrzeuge sind zu errichten gemäß den Anforderungen des Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung.

Regenerative Energien

Die Installation von Anlagen zur **Gewinnung von Energie aus der Umwelt** (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt. Dabei ist auf einen ausreichenden Schallschutz gegenüber der Nachbarschaft zu achten (insbesondere bei der Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Freien).

Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die **Bestimmungen der BayBO** zu beachten. Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreiten, Krümmungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen. Gebäude müssen ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sein. Durch die Baumaßnahmen dürfen die Rettungswege der vorhandenen Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die **zentrale Wasserversorgungsanlage** angeschlossen sein.

Das **Abwasser** ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit **Niederschlagswasser** wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/Rigolenversickerung) vorrangig vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten. Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich. Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser, z.B. zur Gartenbewässerung (Regentonne) werden ausdrücklich empfohlen. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Grünordnung

Vorhandener Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Es gilt die **Baumschutzverordnung** der Gemeinde Neuried. Zu erhaltender Baumbestand darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich nicht beeinträchtigt werden und ist vor Beginn der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Gemeinde gem. DIN 18920 zu schützen. Während der gesamten Bauzeit ist nach RAS-LP 4 in der gültigen Fassung zu verfahren.

Artenschutz: Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG)

Gemeinde

Neuried, den

.....
(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)