

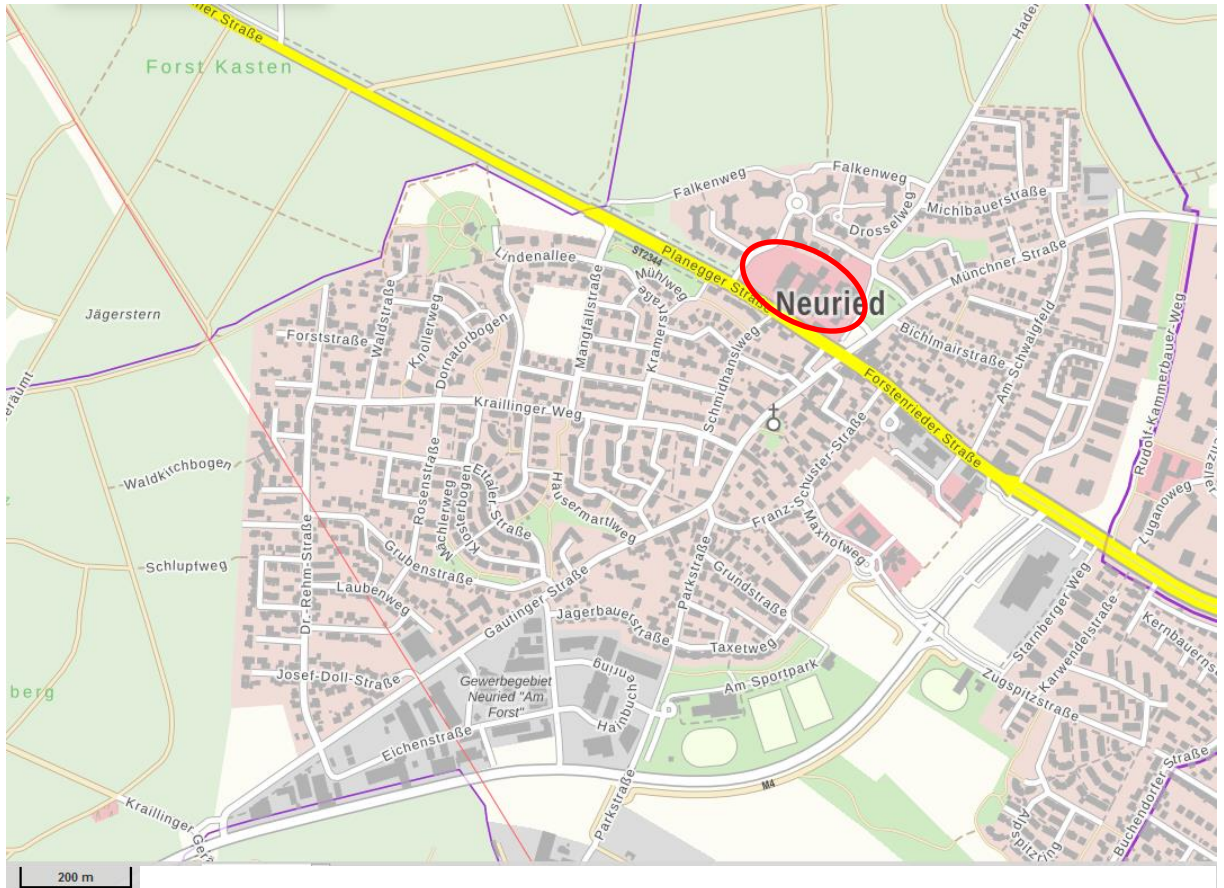
Gemeinde	<b>Neuried</b> Lkr. München
Bebauungsplan	<b>Nr. 3</b> <b>„Haderner Winkel“</b> <b>3. Teiländerung</b>
Entwurf	Frank Müller-Diesing, Dipl. Ing., München Bernhard Landbrecht, Dipl. Ing. Architekt, München (2. Teiländerung)
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft 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 <span style="float: right;">QS: goe</span>
Aktenzeichen	NER 2-84
Plandatum	04.02.2020 (Entwurf)

**Hinweis:** Inhaltliche Änderungen gegenüber der Entwurfs-Fassung vom 10.09.2019 sind gekennzeichnet: Materiell geänderte Planinhalte sind mit roter Umkreisung markiert. Ergänzungen/ Änderungen im Text sind grau hinterlegt, auf entfallene Stellen wird durch [Streichung] hingewiesen. Markierungen, gestrichene Textteile und Hinweise in eckigen Klammern sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe im Beteiligungsverfahren.

## Satzung

Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

# Lageplan



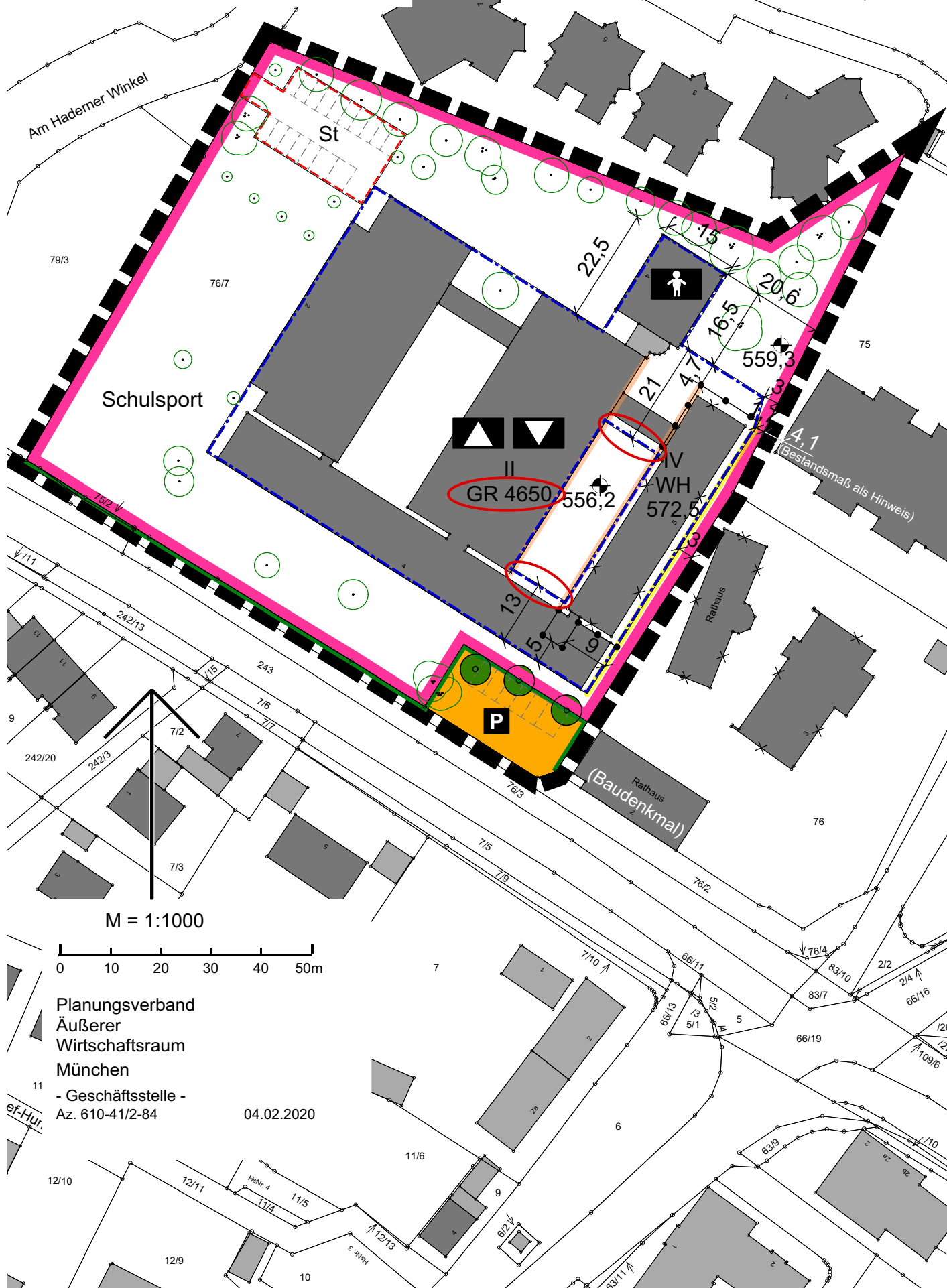
Lageplan ohne Maßstab. © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2019.

# Gemeinde Neuried

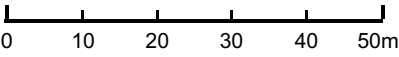
BP Nr. 3 "Haderner Winkel"

3. Teiländerung

Entwurf 04.02.2020



M = 1:1000



Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München  
- Geschäftsstelle -  
Az. 610-41/2-84

04.02.2020

ef-Hur

## Präambel


Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 „Haderner Winkel“ i.d.F. vom 04.02.1986, rechtsverbindlich seit 14.08.1986, einschließlich seiner 2. Teiländerung i.d.F. vom 02.12.2003, rechtsverbindlich seit 19.12.2003, und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 9 „Ortsmitte“ i.d.F. vom 23.05.1995, rechtsverbindlich seit 04.07.1995, einschließlich der 2. Änderung i.d.F. vom 24.10.2000, rechtsverbindlich seit 26.10.2000.

## A Festsetzungen




### 1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs


### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Fläche für den Gemeinbedarf  
Zulässig sind Anlagen für schulische, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie Anlagen für die Kinderbetreuung.

Zweckbestimmung:


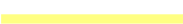

- 2.1.1  Schule mit Schulsportfläche
- 2.1.2  Kultur
- 2.1.3  Kindertagesstätte

### 3 Maß der baulichen Nutzung


- 3.1 **GR 4650** höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 4650 qm  
**Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,66 überschritten werden.**
- 3.2 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse
- 3.3  Abgrenzungen von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen

- 3.4 **WH 572,5** maximal zulässige Wandhöhe in Metern über Normalhöhen-Null, z.B. 572,5 m üNNH  
Die Wandhöhe wird gemessen bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.5 Die festgesetzte Wandhöhe ist gleichzeitig auch als maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Dachaufbauten für technische Anlagen dürfen die Wandhöhe um 0,5 m überschreiten ~~[sind bis zu einer Höhe von 574,5 m üNNH zulässig]~~. Sie sind von der Außenkante der Wand mind. 0,5 m nach innen abzurücken.
- 3.6 Abgrabungen sind bis zu einer Geländehöhe von 556,0 m üNNH zulässig.



## 4 überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

- 4.1  Baugrenze
- 4.2 Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet, soweit nachfolgend nichts Anderes bestimmt ist.
- 4.3  Entlang der gekennzeichneten Baugrenze werden Abstandsflächen verringerter Tiefe zugelassen: Das Maß für die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,5 H; auf eine Länge von maximal 4 m dürfen die vor einer Außenwand einzuhaltenden Abstandsflächen bis auf das Maß von 0,25 H reduziert werden, soweit über den betroffenen Teil der Außenwand keine Aufenthaltsräume belichtet werden. Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO bleibt unberührt.
- 4.4  ~~[Entlang]~~ Vor Außenwänden im Bereich der gekennzeichneten Fluchten ~~[Baugrenze]~~ werden Abstandsflächen verringerter Tiefe zugelassen: Das Maß für die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,5 H. Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO bleibt unberührt.

## 5 Stellplätze und Nebenanlagen


- 5.1  Fläche für Stellplätze  
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Einfriedungen sind allgemein zulässig. Als Material ist mit Hecken hinterpflanzter Maschendraht an Stahlrohrstützen in max. 1,80 m Höhe zu verwenden. Für das Schulgrundstück sind außerdem Ballfanggitter zulässig. Bauliche Einfriedungen sind ohne Sockel und mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere auszuführen.

## 6 Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2.1  Parkplatz

## 7 Grünordnung

7.1 Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei einer zugunsten von zulässigen baulichen Anlagen zwingenden Entfernung oder bei Beschädigung erhaltenswerter Bäume (s. D 7.1) mit der Folge des Absterbens muss ein standortgerechter, heimischer Ersatzbaum gepflanzt werden; Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm (Lage veränderbar).

7.2  zu pflanzender standortgerechter, heimischer Baum; Pflanzqualität: Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm

## 8 Bemaßung

8.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Nachrichtliche Übernahmen

[nicht vorhanden]

## C Kennzeichnungen

[nicht vorhanden]


## D Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 76/7 Flurstücksnummer, z. B. 76/7

3  bestehende Bebauung


4  Bestehende Bebauung, Rückbau/ Neubau geplant

5  556, 2 Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die geplante Geländehöhe, z.B. 556,2 m üNHN

### 6 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind als offene Stellplätze und/oder offene oder geschlossene Garagen auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Sie sind zu errichten gemäß den Anforderungen des Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV in der jeweils gültigen Fassung, solange keine gemeindliche Stellplatzsatzung vorliegt.

## 7 Grünordnung

7.1  zu erhaltender wichtiger Baum; es gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried vorbehaltlich Festsetzung A 7.1.

7.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

### 7.3 Artenschutz

Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG).

7.4 Im Bereich der Spielplätze dürfen 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“ nicht gepflanzt werden.

## 8 Immissionsschutz

Der bauliche Schallschutz ist gem. DIN 4109 zu gewährleisten. Für alle schutzbedürftigen Räume i.S. der Nummer 4.1 der DIN 4109 ist in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels das erforderliche Bauschalldämmmaß nach Tabelle 8, 9 und 10 vorgenannter DIN festzulegen.

## 9 Denkmalschutz

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich das Baudenkmal des Rathauses, erbaut als Gebäude für die Dorfschule (D-1-84-132-6, erdgeschossiger Walmdachbau mit abgerundetem Zwerchgiebel, erbaut nach Plänen von Architekt Adolph Fraaß, 1912/13.). Auf die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht nach Art. 6 BayDSchG für Maßnahmen an oder in der Nähe von Baudenkmalern wird hingewiesen.

## 10 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

## 11 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 12 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.

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.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt München.

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. 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.

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.

Kartengrundlage                      Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung  
01/2016. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme                      Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger                      München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde                      Neuried, den .....

.....  
Harald Zipfel, Erster Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.03.2019 die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2019 bis 27.10.2019 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
3. Der geänderte/ ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
4. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuried, den .....

(Siegel)

.....  
Harald Zipfel, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Neuried, den .....

(Siegel)

.....  
Harald Zipfel, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neuried, den .....

(Siegel)

.....  
Harald Zipfel, Erster Bürgermeister