

Der Bebauungsplan wurde am **20.03.2018** als Änderung beschlossen und am **05.04.2018** bekanntgemacht.



**Gemeinde** **Neuried**  
Landkreis München

**Bebauungsplan** **Bebauungsplan / Grünordnungsplan**  
Sondergebiet „Südlich der Gautinger Straße und östlich der Fichtenstraße“  
3. Änderung (ALDI)  
umfassend die Grundstücke:  
Flurstück 226/13

**Maßstab** 1:1000

**Planfertiger** Architekten  
ADA Planungs- und Bauconsulting GmbH & Co. KG  
Dipl. Ing. Dieter Aue  
Lauterbachstraße 19  
82538 Geretsried  
Tel 08171 / 3458 0  
Fax 08171 / 72290  
info@ada-architektur.de

**gefertigt am** 06. März 2018

Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 3, 8, und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11b Neuried für den Bereich Flurnummer 226/13 östlich der Fichtenstraße und innerhalb des Hainbuchenring als

**Satzung:**

**A. FESTSETZUNGEN**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung gelten folgende Festsetzungen.

**1. Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

**2. Art der baulichen Nutzung**

- a) Das in der Planzeichnung mit **SO** bezeichnete Bauland ist nach § 11 Abs. 1 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt.  
**SO** Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO (zuvor Teil von GE 2)
- b) Zweckbestimmung / Art der Nutzung: Einzelhandel Nahversorgung  
Verkaufsfläche maximal 1.200 m<sup>2</sup>

**3. Maß der baulichen Nutzung**

- a) **Zahl der Vollgeschosse**  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. eins
- b) **GRZ 0,6**  
Grundflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze, z. B. 0,6  
Überschreitungen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 zulässig.
- c) **GFZ 0,3**  
Geschößflächenzahl, festgesetzt als Höchstgrenze: z. B. 0,3
- d) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

e) **WH 6,70 m**  
Maximale Wandhöhe in Metern z.B. 6,70 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der nächstgelegenen Straßenoberkante (Fahrbahnkante) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

f) **FH 8,00 m**  
Maximale Firsthöhe in Metern z.B. 8,00 m. Als Firsthöhe gilt das Maß von der nächstgelegenen Straßenoberkante (Fahrbahnkante) bis Oberkante First.

**4. Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche**

- a) **a** Abweichende Bauweise; Gebäudelängen über 50 Meter sind zulässig
- b) **---** Baugrenze

**5. Bauliche Gestaltung**

- a) **Gebäudesockel**  
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, gemessen von der nächstgelegenen Straßenoberkante, darf im Sondergebiet 1,20 m nicht überschreiten.
- b) **Untergeschosse dürfen durch Abragungen oder Abboßchungen nicht freigelegt werden.** Ausnahmen sind im Bereich von Laderampen zulässig. Rampen dürfen ein Maß von 32 Meter Länge und 12 Meter Breite nicht überschreiten.
- c) **Fassaden im Sondergebiet**  
Unzulässig sind stark reflektierende, glänzende und grellfarbige Fassadenmaterialien. Übliche Fensterverglasungen sind hiervon nicht betroffen.
- d) **Dachaufbauten**  
Dachaufbauten jeder Art dürfen im Sondergebiet die jeweilige höchstzulässige Wandhöhe um höchstens 2 m überschreiten.
- e) **Dachformen im Sondergebiet**  
Im Sondergebiet sind für Hauptgebäude Satteldächer, Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung bei geneigten Dächern darf maximal 20° betragen.  
Der Dachüberstand ist an der Traufe mit höchstens 0,8 m und am Ortsgang mit höchstens 0,5 m Breite auszuführen.  
Für erdgeschossige Nebengebäude und Anbauten sind Satteldächer, Pult- und Flachdächer mit der gleichen max. Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig.
- f) **Dachdeckung**  
Im Sondergebiet sind geneigte Dächer mit roten oder braunen Dachpfannen oder Ziegeln zu decken. Dächer mit flacheren Neigungen als 20° sind mit dunklen, nicht reflektierenden Baustoffen auszuführen.
- g) **Anlagen zur Gewinnung von Energie**  
Sonnenkollektoren auf Dachflächen sind zulässig. Solaranlagen müssen in Form, Werkstoff und Farbe in Einklang mit der Baugestaltung und dem Orts- und

Landschaftsbild stehen.  
Solaranlagen dürfen eine Fläche von mehr als einem Drittel der jeweiligen Dach- oder Außenwandfläche überschreiten. Sie sind nur dachflächenparallel auf der Dachdeckung oder integriert in Dachflächen oder Fassaden vorzusehen. Auf Gebäuden sind davon abweichend auch aufgeständerte Solaranlagen zulässig, soweit die Anlagenteile nicht mehr als 1 m Abstand, gemessen senkrecht zur Dachfläche, aufweisen.

h) **Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind unzulässig, die an Einfriedungen angebracht sind und die an Gebäuden die Wandhöhe bzw. die Oberkante Flachdachabschluss überragen. Ferner sind unzulässig bewegliche Werbeanlagen sowie wechselnde optische oder akustische Zeichen. Die Breite der Werbeanlage darf die Außenkanten des Baukörpers nicht überschreiten.

Im Bereich der Grundstückszufahrt ist je Flurstück und nur bis zu einer Größe von max. 2,3 x 2,5 Meter und einer Höhe von max. 7 Meter ein Firmenschild / Pylon an der Grundstückszufahrt zulässig.

- i) **Einfriedung**  
Eine Einfriedung der Baugrundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinie bzw. zur öffentlichen Grünfläche ist in einer maximalen Höhe von 1,50 Meter im Sondergebiet, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnhöhe, zulässig. In den Sichtdreiecken ist die Höhe auf 1,00 m begrenzt. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zur gleichen Höhe bzw. 1,50 Meter, gemessen über natürlichem Gelände, zulässig.  
Zäune und Einfriedungen sind ohne durchgehende Sockel und zwischen den Pfosten mit mind. 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere auszuführen.
- j) **.....** Verlauf von Einfriedungen auf privaten Grundstücken, die um mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen sind und mit außen vorgesetzten, frei wachsenden Bäumen und Sträuchern entsprechend der Grünordnung durchgehend zu bepflanzen sind.

**6. Nebenanlagen**

- a) **Sondergebiet**  
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Umformerstationen (Transformator) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b) **Notwendige Schall-, Verteiler- oder Hausanschlusskästen, die der Versorgung privater Grundstücke dienen, müssen auf diesen Grundstücken und nicht auf öffentlichen Flächen untergebracht werden.**
- c) **Behälter für Mülltonnen dürfen nur glatte oder verputzte Außenflächen mit hellem Farbanstrich aufweisen. Holzkonstruktionen sind zulässig.**

**7. KFZ-Stellplätze**

- a) **Kfz-Stellplätze sind im Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Grünflächen gemäß der Festsetzungen**

**8. Grünordnung**

a) Private Grünfläche mit Schutzpflanzung; Bepflanzung nach Art und Dichte entsprechend Festsetzung 8 c). Innerhalb der Grünflächen sind Lagerflächen und Oberflächenbefestigung mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten unzulässig.

b) Fußgängerlirt

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen sind, unter Beibehaltung der Anzahl, geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

c) Die unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und mit Laubbäumen und Sträuchern bodenständiger Art zu bepflanzen.

Es ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (s. Artenliste u. Hinweise Pkt. 2) je angefangene 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche zu pflanzen und mindestens 3 Sträucher je festgesetztem Baum, überwiegend als Unterpflanzung der Bäume; Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, 3-4 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm; Pflanzqualität Strauchpflanzungen: Mindestens 100 bis 125 cm, 2 mal verpflanzt

d) Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei einer zugunsten von zulässigen baulichen Anlagen zwingenden Entfernung oder bei Beschädigung erhaltenswerter Bäume mit der Folge des Absterbens, muss ein standortgerechter heimischer Ersatzbaum (s. Artenliste u. Hinweise Pkt. 2) gepflanzt werden. Ausgefallene Bäume müssen mindestens in der unter Punkt 8. c) festgesetzten Pflanzgrößen nachgepflanzt werden.

**9. Immissionsschutz**

a) **Immissionsschutz**  
Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 2. Mai 2013 (BGBl. I S. 973) einer Genehmigung bedürfen, sind nicht zulässig.

b) **Schallschutz**  
Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel L<sub>v</sub> (Tag-Nachtwert) z.B. 63/48 dB(A).

Innerhalb der festgesetzten Gebiete sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs die jeweils zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel L<sub>v</sub> nicht überschreiten.

c) Die Einhaltung der unter 9 b) festgesetzten Werte sind im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten, das dem jeweiligen Bauantrag beizugeben ist, nachzuweisen.

**10. Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie

**11. Vermaßung**

a) Maßzahl in Metern, z. B. 3 m

b) Kurvenradius in Metern, z. B. 3 m

**B. HINWEISE**

**1. Zeichnerische Hinweise**

226/13  
Flurstücknummern, z. B. 226/13

Bestehende Grundstücksgrenze

Ehemalige Baugrenze

Bestehendes Gebäude

**2. Grünordnung**

2.1 Für zu pflanzende standortheimische Bäume sind z.B. folgende Arten zu verwenden:  
- zulässige Arten:

- |                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Aesculus hippocastanum  | Rotkastanie          |
| Aesculus carnea         | Rotblühende Kastanie |
| Quercus pedunculata     | Stieleiche           |
| Fagus sylvatica         | Rotbuche             |
| Carpinus betulus        | Hainbuche            |
| Fraxinus excelsior      | Esche                |
| Acer campestre          | Feldahorn            |
| Acer pseudoplatanus     | Bergahorn            |
| Acer platanoides        | Spitzahorn           |
| Acer saccharinum 'Wien' | Silberahorn          |
| Platanus acerifolia     | Platane              |
| Lilja intermedia        | Lilje                |
| Tilia cordata           | Winterlinde          |
| Ulmus carpiniifolia     | Feldulme             |
| Betula verrucosa        | Weißbirke            |
| Alnus incana            | Grauerle             |
| Populus nigra           | Schwarzpappel        |
| Populus tremula         | Espe                 |

Pinus sylvestris Föhre  
Larix decidua Lärche

2.2 Für zu pflanzende standortheimische Strauchpflanzen sind z.B. folgende Arten zu verwenden:

- zulässige Arten:
- |                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Rhamnus catharticus     | Kreuzdorn            |
| Crataegus oxya 'Cantha' | Rotdorn              |
| Crataegus monogyna      | Weißdorn             |
| Cornus sanguinea        | Hartweigel           |
| Cornus mas              | Kornelrösche         |
| Lonicera xylosteum      | Heckenrösche         |
| Amelanchier canadensis  | Felsenbirne          |
| Ligustrum vulgare       | Liguster             |
| Viburnum lantana        | Wolger Schneeball    |
| Viburnum hydrocotyllum  | Immergrün Schneeball |
| Viburnum opulus         | Gemeiner Schneeball  |
| Sambucus racemosa       | Traubenholunder      |
| Hippocarya rhamnoides   | Sanddorn             |
| Rosa canina             | Hundrose             |
| Rosa multiflora         | Heckenrose           |
| Sorbus aria             | Melbire              |
| Rubus fruticosus        | Brombeere            |
| Symphoricarpos rademosa | Schneebere           |
| Rhamnus frangula        | Faulbaum             |
| Euonymus europaeus      | Pflaferhüchen        |
| Prunus spinosa          | Schlehdorn           |
| Koeleria amabilis       | Kokille              |
| Spiraea                 | Spirästrauch         |
| Corylus avellana        | Hasehufe             |
| Carpinus betulus        | Hainbuche            |
| Accr campestris S       | Feldahorn            |
| Salix purpurea          | Purpurweide          |
| Salix caprea            | Salweide             |

2.3 Für die Erhaltung vorhandener Bäume gilt die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried. Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried ist verbindlich.

2.4 Für Einzelbauvorhaben ist ein Begrünungsplan gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erstellen.

2.5 Die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlagen von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren ist zu beachten.

2.6 Bei Gebäudehöhen von über 8 m bis zur Fensterbrüstung sind Feuerwehrrfahrten für die Kraftfahrerleiter nach DIN 14040 notwendig. Die entsprechenden Halteverbote und Bürgersteigabsenkungen sowie die notwendigen Freiräume bei höheren Bepflanzungen sind zu berücksichtigen

**3. Immissionsschutz**

Der für das Sondergebiet SO festgesetzte Flächenschalleistungspegel/Nacht schließt, wenn nicht besondere bauliche Schallschutzvorkehrungen getroffen werden, Betriebe und Anlagen aus, die nachts d.h. zwischen 22.00 und 6.00 h arbeiten.

**4. Boden**

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende archäologische Bodenfunde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung) unterliegen.

**5. Garagen- bzw. Stellplatznachweis**

Der Garagen- bzw. Stellplatznachweis ist im Bauantrag zu erbringen.

**6. Fundstellen zitierter Publikationen**

Die genannten DIN-Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Beides kann während der Dienststunden im Rathaus Neuried, Bauverwaltung, eingesehen werden.

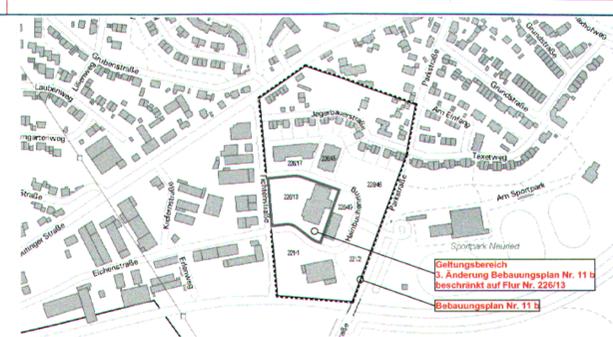
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, © LDBV Bayern

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

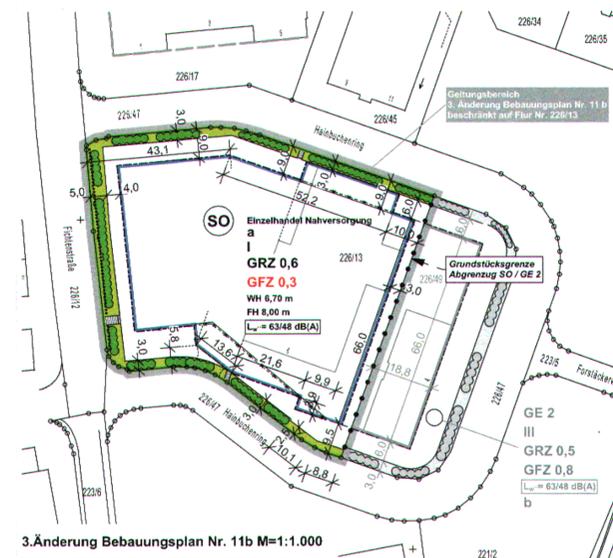
Maßstab der Plandarstellung: 1 : 1000

Gemeinde: Neuried, den **23. März 2018**

(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)



Übersicht Bebauungsplan Nr. 11b M=1:5.000



3. Änderung Bebauungsplan Nr. 11b M=1:1.000

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am **15.12.2015** gefasst und am **16.12.2015** ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des vom Bau- und Umweltausschuss am **12.01.2016** gebilligten Vorentwurfs in der Fassung vom **12.01.2016** fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom **12.02.2016** bis **11.03.2016** statt (§13a Abs. 3 BauGB). Die Öffentlichkeit hatte dabei Gelegenheit zur Stellungnahme.

Mit Schreiben vom **01.02.2016** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Vorentwurf in der Fassung vom 12.01.16 bis zum **11.03.2016** Stellung zu nehmen (§4 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am **05.04.2016** gebilligten Entwurfs in der Fassung vom **05.04.2016** hat in der Zeit vom **10.06.2016** bis **11.07.2016** stattgefunden (§3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Mit Schreiben vom **31.05.2016** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zum Entwurf in der Fassung vom **05.04.2016** bis zum **11.07.2016** Stellung zu nehmen (§4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Der geänderte Entwurf des vom Bau- und Umweltausschuss am **06.12.2016** gebilligten Entwurfs in der Fassung vom **06.12.2016** wurde in der Zeit vom **15.02.2017** erneut ausgelegt und die Stellungnahmen der betroffenen Behörden erneut eingeholt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der geänderte Entwurf des vom Bau- und Umweltausschuss am **04.07.2017** gebilligten Entwurfs in der Fassung vom **04.07.2017** wurde in der Zeit vom **03.01.2018** bis **02.02.2018** erneut ausgelegt und die Stellungnahmen der betroffenen Behörden erneut eingeholt (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom **06.03.2018** wurde vom Gemeinderat am **20.03.2018** gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neuried, den **23. März 2018**  
  
(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am **5. APR. 2018** wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom **06.03.2018** in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

Neuried, den **09. APR. 2018**  
  
(Harald Zipfel, Erster Bürgermeister)