

Planbezeichnung: Gemeinde Neuried
 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das Gebiet Sport- und Erholungspark umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 183/36 bis /44, Gemarkung Neuried

Planfertiger: **Planungsbüro Müller-Diesing**
 Dipl.-Ing. Frank Müller-Diesing
 Dipl.-Ing. (FH) Eva Baum
 Dipl.-Ing. Silke Dreier
 Dipl.-Ing. Philipp Falke
 Dipl.-Ing. (FH) Marius Herzog
 Altes Bauwerk Stegen
 Landstraße 71
 82265 Inning a. Ammersee
 Tel. 089 42 168 93 23, Fax: - 95 93 25
 ortplanung@muelldiesing.de
 http://www.muelldiesing.de

bearbeitet auf der Grundlage eines Entwurfs der Architekten
 Inke Friedrich
 Schönblückstrasse 2, 82229 Seefeld
 in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten
 Markus Roes
 Alpenplatz 3, 81541 München

gefertigt am: 14. 12. 2009
 geändert am: 22. 12. 2009
 geändert am: 9. 3. 2010
 geändert am: 20. 7. 2010
 geändert am: 26. 10. 2010

Die Gemeinde **NEURIED** erlässt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21. 12. 2006 (BGBl. I S. 3316), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 8. 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25. 2. 2010 (GVBl. S. 66) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 27. 7. 2009 (GVBl. S. 400), diesen Bebauungsplan als

Satzung :



Fläche für die Landwirtschaft

NOR DEN
 M 1:500

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich
 a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 b) Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 18 in der Fassung vom 12. 7. 2005, rechtsverbindlich mit der öffentlichen Bekanntmachung am 10. 8. 2005.
2. Art der Nutzung
 a) Fläche für Gemeinbedarf
 b) sportlichen Zwecken dienendes Hauptgebäude
 Innerhalb von Bauraum A sind zulässig:
 - Dreifach-Sportplätze mit allen notwendigen Nebenräumen
 - Gaststätte mit allen notwendigen Nebenräumen
 - Vereinshaus mit allen notwendigen Nebenräumen
 - Betriebs- und Versorgungsräume für die Freisportanlagen
 - 2 Wohnungen für Aufsichtspersonal
 sozialen Zwecken dienendes Gebäude
 Innerhalb von Bauraum B ist zulässig:
 - Jugendhaus mit allen notwendigen Nebenräumen
 c) sportlichen Zwecken dienende Nebenanlagen und Freisportflächen
 Innerhalb von Bauraum C ist zulässig:
 - offene Tribünenüberdachung
 Innerhalb von Bauraum D ist zulässig:
 - Aufenthaltsräume, Umkleen- und sonstige Räume im Zusammenhang mit dem Sportbetrieb der Sommerstockbahnen
 d) öffentliche Parkanlage
 Spielplatz

3. Maß der baulichen Nutzung
 a) 500 höchstzulässige Grundfläche innerhalb des Bauraums in Quadratmetern; z.B. 500 m²
 Die höchstzulässige Grundfläche für alle Spielfelder wird mit 25 000 m² festgesetzt. Überschreitungen durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Grundflächen sonstiger baulicher Anlagen (z.B. Wege, Mauern, Stützmauern, Lichtmasten) sind soweit zugelassen, wie sie dem bestimmungs- und ordnungsgemäßen Betrieb der zugelassenen Nutzungen dienen.
 b) $7,5$ höchstzulässige Wandhöhe in Metern; z.B. 7,50 m
 Die Wandhöhen sind von der festgesetzten Grundkote bis zum Schnitt zwischen Gebäußaußenwandfucht und Dachoberkante zu messen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Einfriedungen

- a) Baugrenze
 b) Im Bereich der Parkanlage sind Einfriedungen unzulässig. Ansonsten sind Zäune aus Maschendraht oder Gitterelementen mit T-Eisen oder Stahlrohrstützen bis zu einer Höhe von 3,00 m zur Einfriedung von Spielfeldern oder zur Abgrenzung von Grundstücksstellen zulässig; Balltangenten dürfen max. 6,00 m hoch sein.
 c) Fläche für offene Fahrradunterstellplätze
 Fläche für Garagen, Lagerräume und überdachte Müllkottentner

5. Verkehrsflächen
 a) öffentlicher Parkplatz
 Innerhalb von Bauraum A sind zulässig:
 - gemischt genutzte Verkehrsfläche mit Asphalt oder Pflaster mit Raserpflaster
 b) Geh- und Radwegfläche mit Asphalt
 c) Straßenbegleitgrün
 d) Straßenbegrenzungslinie
 e) Die Zahl der notwendigen Stellplätze für den gesamten Sport- und Erholungspark wird unter Anwendung des Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO abweichend von § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - GaStellV - auf 4 herabgesetzt.
 f) Offen überdachte Fahrradunterstellplätze sind über die festgesetzten Flächen hinaus allgemein zulässig. Die Wandhöhe darf max. 2,50 m betragen.
 g) Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zur Kreuzstraße M4 neu sind unzulässig.

6. Grünordnung
 a) Sportfläche mit Einsatz von Sportrasen
 Sportfläche mit Kunstrasenbelag
 Sportfläche mit Kies- und Robodden
 Sportfläche mit Kunststoff- oder Asphaltbelag
 Die Abgrenzungen der Bereiche BMX-Parcour, Skateplatz sowie Treff- und Grillplatz im Osten des Geltungsbereichs können unter Beibehaltung der Standorte verändert werden.
 b) Wiesenfläche als 2-schürige ungedüngte Wiese mit Einsatz von Landschaftsrasen/Spazierwege mit wassergebundener Wegegedecke
 Wege- und Aufenthaltsfläche mit Asphaltbelag oder Fugenpflasterung/mulch Schotterrasen oder Kiesboden
 c) Pflanzfläche mit flächenhafter Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation

- zu pflanzender Einzelbaum
 Die festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Verschiebungen sind unter Einhaltung der Anzahl zulässig.
 d) zu erhaltende Bäume

7. Immissionsschutz
 a) Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m über der Grundkote der Sommerstockbahn
 Die Schallschutzwand ist schallabsorbierend, fugendicht und nicht schallhart auszuführen. Ihr Flächengewicht muss mindestens 10 kg/m² betragen. Sie ist lückenlos an das Gebäude anzuschließen und kann mit unbelichteten Vertiefungen, die allein der Eigenverbürgung im funktionalen Zusammenhang mit dem Sportbetrieb dienen, belegt werden.
 b) Gebäudedalle mit besonderen Lärmschutzmaßnahmen im Untergeschoss
 Musikübungs- und Versammlungsräume im Jugendhaus sind nur an den so gekennzeichneten Gebäudedallen im Untergeschoss zulässig. Die Fenster und Fensterrahmen dieser Räume müssen mindestens der Schallschutzklasse III (erf. Rw > 30 dB / 35 dB im eingebauten Zustand am Bau) der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen. Die Einhaltung des Bauschalldämmmaßes ist im Rahmen des Bauvollzugs nachzuweisen.

8. Vermaßung, Höhen, Versorgung
 a) 6.0 Maßzahl in Metern; z.B. 6,00 m
 b) 561.0 Grundkote für Höhenlage der baulichen Anlagen und Gebäude (wenn im V. mit Festsetzung 3.0 und 7.
 z.B. 561,00 m ü.NN
 Abweichungen bis zu 0,5 m sind zulässig, soweit die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte in den angrenzenden Baugeländen gewährleistet ist und ein dementsprechender Schallschutzwand geführt wird.
 festgesetzte Höhenkote für Geländemodellierung; z.B. 565,00 ü.NN
 Im Bereich des Jugendportparks sind Höhenabweichungen von bis zu 1,0 m zulässig
 c) 564.0 festgesetzte Höhenlinie (Bestand); z.B. 564,0 über NN.
 d) Fläche für Versorgungsanlage Trafostation

- B. HINWEISE
 1. Grundstücke
 183/43 Flurnummer; z.B. 183/43
 bestehende Grundstücksgrenze
 Die Flurnummern und deren Abgrenzung liegen lediglich als Papiervermessung vor.
 2. Gebäude
 bestehende Hauptgebäude
 bestehende Nebengebäude
 offene Überdachung
 3. Gelände
 Höhenlinie des natürlichen Geländes (außerhalb des Geltungsbereiches); z.B. 562,00 über NN.
 vorgeschlagene Böschungslinie

4. Wasserwirtschaft
 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuklären. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
 Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.
 Unverschlusstes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der bebauten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-Rigolenversickerung) vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Stückschacht) zu errichten.
 Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielte Versickerung ein Absattschacht zu errichten.
 Von den einzelnen Bauwerkern bzw. deren Planern ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWV-FV) Anwendung findet. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadhafte Versickern von Niederschlagswasser sind in der NWV-FV und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW (Technische Regeln zum schadhaften Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.
 5. Verkehrsfläche
 a) beschränkt öffentlicher Weg
 Wege- und Aufenthaltsfläche mit Asphaltbelag oder Fugenpflasterung/mulch Schotterrasen oder Kiesboden
 b) Bauverbotszone

6. Immissionsschutz
 a) Auf der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) sind geräuschintensive Nutzungen unzulässig.
 b) Für den Bereich Jugendportpark ist die schalltechnische Untersuchung von Müller-BBM Bericht Nr. M88-4441 vom 19. 4. 2010 Bestandteil der Begründung.
 7. Grünordnung, Freiflächen
 Fläche für Spiel- und Liegewiese
 Rampe
 Geländestützmauer

Neuried, den 26. 10. 2010 Inning, den 26. 10. 2010

(1. Bürgermeister) (Planfertiger)

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 6. 10. 2009 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2. 11. 2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 22. 12. 2009 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 19. 1. 2010 mit 19. 2. 2010 öffentlich ausgestellt.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. 1. 2010 mit 2. 2. 2010 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 9. 3. 2010 wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB vom 19. 5. 2010 mit 2. 6. 2010, beschränkt auf die Änderungen, öffentlich ausgestellt.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19. 5. 2010 mit 2. 6. 2010 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 20. 7. 2010 wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB vom 4. 10. 2010 mit 18. 10. 2010, beschränkt auf die Änderungen, öffentlich ausgestellt.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 4. 10. 2010 mit 18. 10. 2010 beteiligt.
- Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30. 11. 2010 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 26. 10. 2010 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 (Siegel) Neuried, den
 (1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss wurde am 21. 12. 2010 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflehen bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab 21. 12. 2010 auf Dauer im Rathaus Neuried, Bauverwaltung, Planegger Straße 2, eingesehen werden.
 (Siegel) Neuried, den
 (1. Bürgermeister)



GEMEINDE NEURIED
 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 für das Gebiet "Sport- und Erholungspark"
 Übersicht M = 1:5000