

Planbezeichnung: Gemeinde Neuried
 Bebauungsplan Nr. 26 für das Gebiet
Gemeindezentrum Nord - 1. Änderung
 umfassend die Fl.Nrn. 67, 67/3, 68 und 74/1
 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 64/23, 73/1, 76/1,
 79/2, 83, 89, 90 und 98/6,
 Gemarkung Neuried

Planfertiger: **Frank Müller-Diesing**
 Dipl.-Ing. Architektur
 Regierungsbaumeister
 Serge Schimpfle
 Dipl.-Ing. Stadtplanung
 Büro für Ortsentwicklungs-
 und Bauleitplanung
 Alte Brauerei Stegen
 Landberger Straße 57
 82266 Inning
 Telefon 08143/959323
 Telefax 08143/959325

gefertigt am: 9. 3. 1999
 geändert am: 10. 3. 1999
 geändert am: 6. 7. 1999
 geändert am: 12. 11. 2002
 geändert am: 25. 2. 2003

Der Bebauungsplan wurde
 am 25.02.03 als
 Satzung beschlossen und
 mit Bekanntmachung
 am 02.04.03
 rechtskräftig.

Die Gemeinde **NEURIED**
 erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches -
 BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141) und
 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung
 der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), Art. 91 der Bayer. Bauordnung
 - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. S. 434) und
 Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der
 Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. S. 796) diese Bebauungsplanänderung

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den
 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 26 in der Fassung vom 10. 10. 1995, als Satzung
 beschlossen am 10. 10. 1995.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das gesamte Bauland wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als
Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
 Es sind mindestens 1 400 m² der Geschosfläche als Wohnraum für Personengruppen
 mit besonderem Wohnbedarf auszubilden und zwar hiervon mindestens für
 - Behinderte und alte Menschen 700 m²
 - Familien ab 3 Kindern 350 m²
 - Studenten oder betreute Wohngemeinschaften 350 m²

b) **Nebenanlagen** und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch
 Festsetzung 3.a), 4.c) und 5.d) bis f) eingeschränkt, allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) Die höchstzulässige **Grundflächenzahl** wird mit 0,40 festgesetzt.

b) **GF 1733** höchstzulässige **Geschosfläche** in Quadratmetern
 innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche;
 z.B. 1 733 m²
 In Dachgeschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 5 BayBO gelten,
 sind die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S.
 der Art. 45 und 48 BayBO geeignet sind, einschließlich ihrer Umfassungswände als
 Geschosfläche anzuziehen.
 Fahrradabstellräume im Erdgeschoß von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der
 Geschosfläche unberücksichtigt.

c) **II+T** höchstzulässig drei Vollgeschosse,
 wobei das dritte Vollgeschoss als Terrassengeschoss
 mit einer Überbauung von höchstens drei Viertel
 des darunter liegenden Geschosses auszubilden ist

III+T höchstzulässig vier Vollgeschosse,
 wobei das vierte Vollgeschoss als Terrassengeschoss
 mit einer Überbauung von höchstens drei Viertel
 des darunter liegenden Geschosses auszubilden ist

d) **FH 12,80** höchstzulässige **Firsthöhe**; z.B. 12,80 m
 Die Firsthöhen sind von der Oberkante des erschließenden Gehwegs bis zum Schnitt
 zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante zu messen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, ist Einzel- und Doppelhausbebauung
 gleichermaßen zulässig.

b) **Baugrenze**
 im Rahmen der zulässigen Grund- und Geschosfläche sind Überschreitungen der
 Baugrenze bis zu 2,10 m für Gebäudevorsprünge und Anbauten allgemein zulässig,
 soweit hierdurch die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO nicht unterschritten
 werden. Überschreitungen von 0,10 m für die Anbringung eines Vollwärmeschutzes
 an der Außenseite der Rohbauwände sind allgemein zulässig.
 An den zur Münchener Straße hin orientierten Giebeln darf die Baugrenze im
 4. Vollgeschoss um höchstens 0,85 m in maximal 7,70 m Breite je Giebel überschrit-
 ten werden. Die stützenfreie Überbauung der angrenzenden öffentlichen Verkehrs-
 fläche ist insoweit zulässig.

c) **F/M/G** Nebengebäude für die Unterbringung von
 Fahrrädern, Abfallbehältern und Geräte
 Die Nebengebäude sind eingeschossig zu errichten und mit einem 10° geneigten
 Pultdach zu decken.

5. Bauliche Gestaltung

a) Die Höhe der Oberkante des **Erdgeschoßrohrfußbodens**, gemessen von der Ober-
 kante des erschließenden Geh- oder Wohnwegs, darf 0,30 m nicht überschreiten.
 Alle Hauszugänge müssen einen stufenfreien Zugang erhalten.
Lichtgräben und Abgrabungen an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgärten
 mit einer Breite von höchstens einem Fünftel der Wandlänge zulässig. Sie
 dürfen nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sein. Die Zulässig-
 keit von Kelleraußentritten bleibt hiervon unberührt.
Aufschüttungen an Gebäuden über 0,60 m sind unzulässig.

b) Im gesamten Baugebiet ist **Pultdach** mit einer Neigung von 10 bis 15° festgesetzt.
 Neigungsrichtung bei Pultdachauführung

(Pfeil in Fallrichtung) mit Lagefestsetzung
 der Hauptfirstlinie

Die festgesetzte Firstlinie ist in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Vor- und
 Rücksprünge sowie geringfügige Verschiebungen in der Hauptlinie sind zulässig.
 Auf der Südseite der Dachflächen (Geneignung zum Hauptpultdach) und auf der
 Abdeckung von Wintergärten sind Dachneigungen bis zu 30° zulässig.

c) Als sichtbares **Wandmaterial** der Haupt- und Nebengebäude sind nur heller
 Verputz und/oder senkrechte Holzverkleidung, waagerechte Stülpschalung sowie
 Holz- und Werkstoffplatten und Wandkolllektoren zugelassen. Die Verwendung von
 Zierputz, Keramikverkleidungen, metallblanken oder Kunststoffplatten ist unzulässig.
 Als **sichtbare Bauteile** von Wintergärten, Balkonen, Loggien und überdachten
 Freisitzen ist nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen, Edelstahl
 sowie dunkel eloxiertes Aluminium zulässig.

d) **Wohnwagen** dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßen-
 verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
 sind zu überdachen, einzugrünen und gegenüber Wohnungen akustisch abzuschiir-
 men.

Die festgesetzte Firstlinie ist in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Vor- und
 Rücksprünge sowie geringfügige Verschiebungen in der Hauptlinie sind zulässig.
 Auf der Südseite der Dachflächen (Geneignung zum Hauptpultdach) und auf der
 Abdeckung von Wintergärten sind Dachneigungen bis zu 30° zulässig.

c) Als sichtbares **Wandmaterial** der Haupt- und Nebengebäude sind nur heller
 Verputz und/oder senkrechte Holzverkleidung, waagerechte Stülpschalung sowie
 Holz- und Werkstoffplatten und Wandkolllektoren zugelassen. Die Verwendung von
 Zierputz, Keramikverkleidungen, metallblanken oder Kunststoffplatten ist unzulässig.
 Als **sichtbare Bauteile** von Wintergärten, Balkonen, Loggien und überdachten
 Freisitzen ist nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen, Edelstahl
 sowie dunkel eloxiertes Aluminium zulässig.

d) **Wohnwagen** dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßen-
 verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter
 sind zu überdachen, einzugrünen und gegenüber Wohnungen akustisch abzuschiir-
 men.

Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlüßkästen der Versorgungsunternehmen,
 die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken
 unterzubringen.

e) **uneingefriedete Gartenfläche**
 (befestigt/unbefestigt)
 Die festgesetzte **uneingefriedete Gartenfläche** kann, soweit ihre Anordnung in den
 Grundzügen beachtet wird, in ihrer Abgrenzung, abgestimmt auf Zugänge und
 Zufahrten, geringfügig verändert werden.
 Die Grundstücke können, soweit nicht uneingefriedete Gartenfläche festgesetzt ist,
 bis zu einer Höhe von 1,00 m eingefriedet werden.
 Zulässig sind sockellose senkrechte Holzlatzen- oder Staketenzäune, hinterpflanzte
 Maschendrahtzäune sowie Gittermattenzäune. Auf der zum Haderner Weg hin
 orientierten Grenze können die Hausgärten auch mit einer max. 0,50 m hohen
 Naturstrottkermauer i.V. mit einem dahinter auf max. 0,75 m Höhe aufgeschüt-
 teten bepflanzten Wall eingefriedet werden.

f) Außerhalb der gem. Festsetzung 4.c) zulässigen Nebengebäude sind freistehende,
 vom Hauptgebäude getrennte Nebengebäude unzulässig.

6. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

a) Fahrbahnfläche
 gepflastert genutzte Fläche
 Parkstreifen
 Parkbucht
 (vgl. Festsetzung A.7 und Hinweise B.4)
 Gehweg/Radweg

b) Straßenbegleitgrün
 Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen und nach Maßgabe der
 Festsetzung 8.c) mit Bäumen zu bepflanzen.

c) Straßenbegrenzungslinie

7. Private Verkehrsfläche

a) Oberirdische Garagen und offene Stellplätze sind unzulässig.

Fläche für Gemeinschaftsfahrräder
 mit Angabe der Mindeststellplatzzahl

Die Errichtung von Tiefgaragen ist auf der hierfür bezeichneten Fläche sowie in-
 nerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Tiefgaragenplätze sind
 den Grundstücken 1 bis 12 zugeordnet.

b) Private Verkehrsflächen (Wohnwege, Tiefgaragenzufahrt und Hauszugänge) sind
 mit einer wassergebundenen Kiesecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem
 Pflaster oder Betonplatten zu befestigen.

10. Ver- und Entsorgungsanlagen

Fläche für Abfallentsorgung
 Wertstoffplatz

11. Vermauerung und Höhenkontingierung

a) Maßzahl in Metern; z.B. 9 m

b) 682,00
 Geländeaufschüttung in Metern über Normal Null;
 z.B. 562 m über NN

c) Böschungfläche

B. HINWEISE

1. Grundstücke

67 Flurstücksnummer; z.B. 67
 bestehende Grundstücksgrenze
 7 aufzulassende Grundstücksgrenze
 Nummer des vorgeschlagenen Wohngebäudes;
 z.B. 7

2. Gebäude

bestehendes Hauptgebäude
 bestehendes Nebengebäude
 vorgeschlagene Anbauten
 vorgeschlagene Treppenanlage

Die Planungsgrundlagen der DIN 18025 Teil 2 für barrierefreies Wohnen sollen mög-
 lichst vielen Wohnungen zugrunde gelegt werden.
 Die für den Rohbau vermaßten Bauräume sind zeichnerisch größer, d.h. unter Ein-
 schluß eines einseitig 10 cm starken Vollwärmeschutzes dargestellt.

3. Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversor-
 gungsanlage angeschlossen sein.
 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die
 zentrale Abwasserbehandlungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlö-
 sungen werden nicht zugelassen.
 Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der
 Technik (DIN 1986) erstellt werden.
 Unversichertes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbe-
 sondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnut-
 zung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht
 umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/Rigolenversickerung) vor punktförmigen Ver-
 sickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten.

Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten
 Versickerung ein Absetzschacht zu errichten.
 Für die gezielte Versickerung ist eine wasserrechtliche Gestaltung erforderlich.
 Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser zum Gartengleichen
 (Regentonnen) werden ausdrücklich empfohlen.

4. Verkehrsfläche

zu widmen als Eigentümerweg
 gem. Art. 53 Ziff. 3 BayStrVG

Die nachgewiesenen Tiefgaragen-Stellplätze sind eigentumsrechtlich mit der dazuge-
 hörigen Wohn- oder Nutzungseinheit zu verbinden. Für die Tiefgarage entlang der
 Münchener Straße ist ein Unterraum im öffentlichen Straßenraum einzuräumen.

5. Ver- und Entsorgung

Für die Installation von Versorgungseinrichtungen (Wasser, Gas, Strom, Telefon) muß
 ein Raum im Kellergeschoß im Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen mit einer
 Mindestgröße von 3 m² eingeplant werden.
 Zur Reduzierung von Energieverbrauch und Schadstoffausstoß ist eine zentrale Ver-
 sorgung mit Wärme und Energie (Wärme-Kraft-Kopplung) anzustreben oder für die
 Brauchwasser-Bereitstellung Solarthermie einzusetzen.
 Eigenkompostierung wird empfohlen.

6. Immissionsschutz

Das Schallschutz-Gutachten des Ing.-Büros UPT, Altomünster, ist Bestandteil der
 Begründung dieses Bebauungsplans.
 Ein offener Abstand zwischen den Seitenwänden und der Überdachung der Tiefgarage
 wegs einfallenden Verkehrslärms zu erheblichen Überschreitungen der für Allge-
 meine Wohngebiete maßgeblichen Orientierungswerte (s. Beiblatt 1 zu DIN 18005,
 Teil 1).
 Die Seitenwände an der Rampe auf der Tiefgarage sind schallschaltend auszubilden
 zu gestalten. Dabei soll der Schallschaltkoeffizient bei 500 Hz mindestens $\alpha \geq 0,9$
 betragen. Die Überdachung der Rampe auf der Tiefgarage soll schallschaltend ausgebildet
 sein.
 Dabei soll der Schallschaltkoeffizient bei 500 Hz mindestens $\alpha \geq 0,6$ betragen.
 Ein offener Abstand zwischen den Seitenwänden und der Überdachung der Tiefgarage
 genaufahrt darf unter o.g. Bedingungen maximal 0,5 m betragen.
 Werden die o.g. Anforderungen an die Schallschaltkoeffizienten überschritten,
 ist die Rampe auf der Tiefgarage vollständig einzuhäusen. Jedoch dürfen auch bei vollständiger
 Einhäusung die Schallschaltkoeffizienten bei 500 Hz den Wert von bei den
 Seitenwänden und bei den Überdachungen nicht unterschreiten.
 Auf den öffentlichen Grünflächen ist Kinderspiel ausdrücklich zugelassen. Damit ver-
 bundener „üblicher“ Lärm ist zu dulden.

7. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß und die Höhe der Ober-
 kante des Erdgeschoßrohrfußbodens als Kote im Gebäudeschnitt des Baugesuchs
 einzutragen. Ferner ist ein gesonderter Nachweis über die Grundflächen gem. § 19
 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu führen.

Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigun-
 gen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächen-Gestal-
 tungsplan nachzuweisen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen.
 Dabei sind die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten
 Geländeänderungen darzustellen.

Neuried, den 28.03.03
 Gemeinde Neuried
 w.l.l. (2. Bürgermeister)

Inning, den 25.2.2003
 G. Müller (Planfertiger)

Neuried, den 28.03.03
 Gemeinde Neuried
 w.l.l. (2. Bürgermeister)

Neuried, den 28.03.03
 Gemeinde Neuried
 w.l.l. (2. Bürgermeister)

Neuried, den 28.03.03
 Gemeinde Neuried
 w.l.l. (2. Bürgermeister)



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 1.10.03
 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 2.1.03 bis 2.1.03 im Rathaus
 Neuried öffentlich ausgelegt.

(Siegel) Neuried, den 28.03.03
 Gemeinde Neuried
 w.l.l. (2. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 1.2.02
 wurde gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB vom 1.2.02 bis 2.1.02 im
 Rathaus Neuried mit Einschränkungen öffentlich ausgelegt.

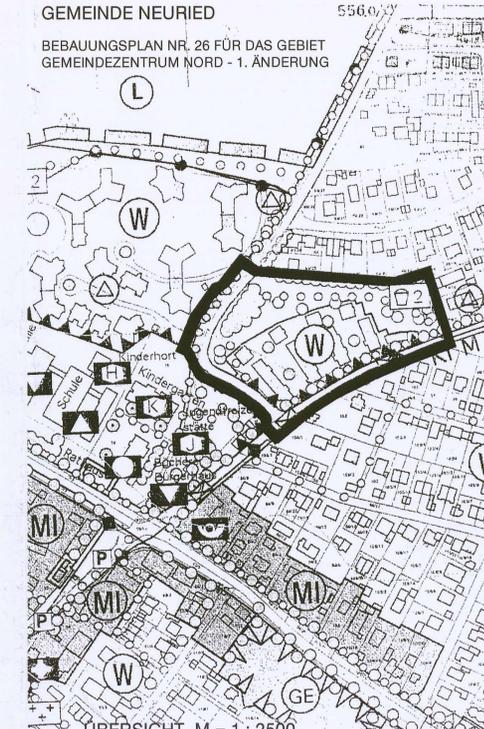
(Siegel) Neuried, den 28.03.03
 Gemeinde Neuried
 w.l.l. (2. Bürgermeister)

3. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluß des Bau- und Umweltausschusses vom
 28.03.03 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlos-
 sen.

(Siegel) Neuried, den 28.03.03
 Gemeinde Neuried
 w.l.l. (2. Bürgermeister)

4. Der Bebauungsplan wurde am 02.04.03 ortsüblich durch Anschlag an den
 Gemeindeflehen bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3
 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab 02.04.03 auf Dauer im
 Rathaus Neuried, Bauverwaltung, Neuried, Planegger Straße 2, eingesehen werden.

(Siegel) Neuried, den 02.04.03
 Gemeinde Neuried
 w.l.l. (2. Bürgermeister)



NOR DEN
 M 1 : 500