

LRB AZ: 7.1.3-0180/2010/3L

Gemeinde **Neuried**
Lkr. München

Bebauungsplan
Entwurf **Nr. 39, 1. Änderung**
„Kinderbetreuungseinrichtung
an der Zugspitzstraße“

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Umlandstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-56A Bearb.: Win/OP/Fr

Plandatum **18. Mai 2010 (Entwurf)**
01. Februar 2011

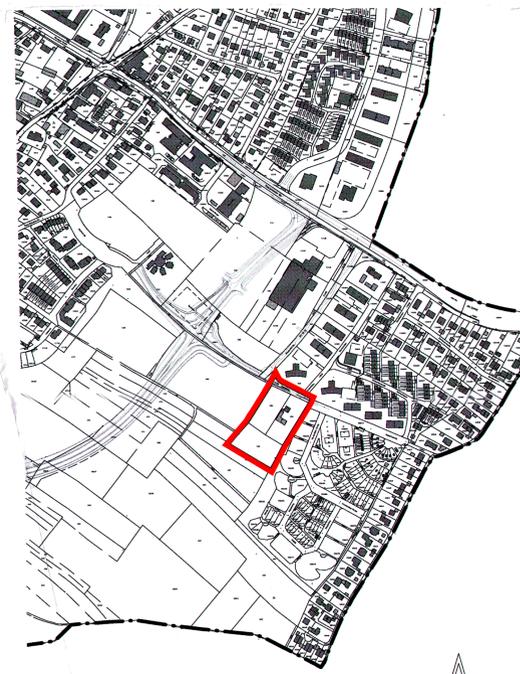
Der Bebauungsplan wurde
am **22.02.2011** als
Schluss beschlossen und
am **16.03.2011**
bekannt gemacht.

Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 Baugesetzbuch - BauGB -, Art. 21 Bayerische Bauordnung - BayBO - und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung.

- A Festsetzungen**
1. Geltungsbereich des Bebauungsplans
 2. Art der Nutzung
 - 2.1 **WR** Reines Wohngebiet
Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind zulässig
 - 2.2 **Kinderbetreuung** Gemeinbedarf
Einrichtungen der Kinderbetreuung
 - 2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur auf privaten Grundstücken zulässig.
 - 2.4 Mobilfunkendeanlagen sind als gewerbliche Nutzung, auch als Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, ausgeschlossen.
 - 2.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3. Maß der Nutzung
- 3.1 **GR 600** Höchstzulässige bauliche Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO in qm, z. B. 600 qm
 - 3.2 Eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche ist nur zulässig durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert der GRZ = 0,6. Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können ausnahmsweise zugelassen werden,
 1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
 2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
 Für unterirdische, von Mutterboden überdeckten Anlagen, sind generell Überschreitungen der höchstzulässigen Grundfläche bis zu einem Wert von 0,65 zulässig.
 - 3.3 **GF 1200** Höchstzulässige bauliche Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO in qm, z. B. 1.200 qm
 - 3.4 Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen sind einschließlich ihrer Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz mit zu rechnen.
 - 3.5 KFZ-Garagen einschließlich Schleusen und Rampen zu Tiefgaragen, Müll- und Fahrradabstellräume im Erdgeschoss von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

4. Bauweise
 - 4.1 Offene Bauweise ist festgesetzt. Zulässig sind im WR (Reinem Wohngebiet) Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen.
 - 4.2 Baugrenze
 - 4.3 Die Abstandsflächen sind einzuhalten gemäß Art. 6 Abs. 1-6 BayBO.
 - 4.4 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. zwei Vollgeschosse
 - 4.5 Wandhöhe
Als höchstzulässige Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO ist festgesetzt:
- im WR (Reinem Wohngebiet) 6,50 m
- auf der Fläche für den Gemeinbedarf 7,50 m
Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
 - 4.6 Abgrabungen und Aufschüttungen
Abgrabungen an Gebäuden sind unzulässig. Übliche Kellerfenster und Kellertreppen sind davon nicht betroffen.
Im Bereich der Kindergartenfreiflächen sind Aufschüttungen im Rahmen einer Geländemodellierung für die Spielbereiche zulässig.
5. Bauliche Gestaltung
 - 5.1 Im WR (Reinem Wohngebiet) sind geschlossene Fassadenflächen als verputzte Flächen oder mit Holzverschalung zu erstellen.
 - 5.2 Dächer sind im WR (Reinem Wohngebiet) als geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 7° bis 30° auszuführen und auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit Neigungen von 7° bis 30°. Im WR (Reinem Wohngebiet) sind Dächer kleinteilig mit Dachsteinen oder Dachziegeln in roten bis rotbraunen Farben zu erstellen. Dachenschnitte sind unzulässig.
Bei einer Dachneigung von 30° sind Dachgauben zulässig. Sie dürfen eine Mindestbreite von 1,5 m nicht unterschreiten. Zur Giebelwand und untereinander ist als Abstand mindestens die Breite der Gauben festgesetzt. Gauben dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Dachlänge umfassen.
 - 5.3 Für erdgeschossige Bauteile und Dächer mit Dachneigung unter 16° sind auch begrünzte Flachdächer oder Blechdach zulässig.
 - 5.4 Die Hauptfirstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude vorzusehen.



Übersicht M = 1:5000



6. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude
 - 6.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zu errichten gemäß den Anforderungen des Teil V (Notwendige Stellplätze) der GaStellV.
 - 6.2 Stellplätze sind nachzuweisen auf den Baugrundstücken als offener Stellplatz, offene oder geschlossene Garage oder in Tiefgaragen. Anlagen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind im WR (Reinem Wohngebiet) nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der für Stellplätze und Garagen/ Tiefgaragen festgesetzten Flächen zulässig.
 - 6.3 Flächen für Stellplätze und Garagen/ Tiefgaragen
Rampen für Tiefgaragen sind einzuhalten und innen mit schallabsorbierenden Oberflächen auszuführen. (Die Rampe ist durch einen Steigungspfeil gekennzeichnet).
 - 6.4 Stellplätze für Fahrräder sind zu errichten gemäß folgenden Schlüssel:
Wohngebäude: Nachzuweisen ist mindestens 2,5 qm Fahrradabstellraum je Wohnung, ebenerdig und eingangsnah gelegen.
Kindergarten: Je ein Stellplatz für Beschäftigte und 5 Besucher-Stellplätze je Kindergruppe.
 - 6.5 Nebengebäude für Gartengeräte sind auf 5 qm je Wohneinheit beschränkt.
 - 6.6 Für Garagen und Nebengebäude sind Holz- oder Stahlkonstruktionen zulässig. Im Übrigen sind diese Gebäude baulich wie Hauptgebäude zu gestalten.
7. Grünordnung
 - 7.1 zu begrünende Grundstücksfläche
Auf der dafür festgesetzten Fläche sind Bodenbefestigungen und Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.
 - 7.2 zu erhaltende Bäume und Sträucher
verpflanzter Baum aus dem Bestand
zu pflanzende Bäume

- 7.3 Für zu pflanzende Bäume sind folgende Arten zulässig:
Heimische Gehölze, wie Esche, Buche, Eiche, Linde und Ahorn sowie alle Obstbäume als Hochstämme.
Im Bereich des Kindergartens sind auch Blütenbäume folgender Arten zulässig: Zierapfel, Wildbirne, Mehlbeere, Weide, Kastanie, Pflaumdorn, Wildkirschen, Espe.
Pflanzqualität: 3-4 mal verpflanzt, mit Ballen mit Stammumfang 18/20 cm.
- 7.4 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens ein Laubbaum je angefangene 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche zu pflanzen. Bestehende Bäume sind darauf anzurechnen. Bäume sind zu pflanzen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Standortheimische Sträucher (z.B. Korneisbuche, Hartriegel, Pfaffenhütchen (nicht im Kindergartenbereich), Liguster, Heckenkirsche, Holunder, Wildrosen in Arten, gewöhnlicher Schneeball, Schlehe, Weißdorn, Berensträucher in Sorten) sind in einer Qualität mit mindestens 60/100 cm zu pflanzen. Im Bereich des Kindergartens sind auch nicht heimische (ungiftige) Blütensträucher zulässig.
- 7.5 Befestigte Flächen (z. B. Wege, Zufahrten, Terrassen) und oberirdische Stellplätze auf den Baugrundstücken sind wasserdurchlässig auszuführen.
- 7.6 Die Decken von Tiefgaragen sind, soweit nicht durch Gehwege oder Fahrbahn befestigt, im Mittel mit mindestens 0,6 m Mutterboden zu überschütten und zu bepflanzen.
- 7.7 Zäune und Einfriedungen sind im WR (Reinem Wohngebiet) mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere und ohne Sockel auszuführen.
- 7.8 Entlang der Grenze zwischen Gemeinbedarfsfläche und WR (Reinem Wohngebiet) Fl. Nr. 153 können Einfriedungen teilweise mit Sockel ausgeführt werden. Die Sockelfreiheit im Bereich des Kindergartens darf nicht mehr als 5 cm betragen.
- 7.8 Zäune und Einfriedungen im WR (Reinem Wohngebiet) sind auf eine maximale Höhe von 1,50 m begrenzt. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche für Kinderbetreuung, auch entlang der Grenze zum WR (Reinem Wohngebiet) Fl. Nr. 153), ist eine geschlossene Einfriedung bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
- 7.9 Eine Hinterpflanzung von Einfriedungen mit Scheinzypressen, Thujen und Fichtenhecken ist unzulässig.
- 7.10 Eingriffs-/Ausgleichsregelung
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Ausgleichsflächen
Die Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt erfolgt gemäß den Ausführungen im weiterhin gültigen Umweltbericht des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 durch externe Maßnahmen auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 154 (Teilfläche) im Süden des Geltungsbereiches. Die Ausgleichsfläche ist einzuzäunen.

- Die ökologische Aufwertung der Fläche erfolgt durch folgende Maßnahmen:
1. Die Sukzession aus Weide, Erle, Birke, Schlehe, türkische Kirsche, Hartriegel und Weißdorn ist auf max. 50% der Fläche zuzulassen. Die Gehölze sind alle 10 ... 25 Jahre auf Stock zu setzen, um das Durchwachsen zu verhindern.
 2. Der südorientierte Bereich der Flächen ist als Wiesenfläche von Sukzession freizuhalten und ein- bis zweimal/jahr zu mähen. Das Einbringen von Blumensaat des Lebensraumbiotops „Mgere Flachland-Mähwiese“ ist zu empfehlen. Das Mähgut ist aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen um eine Auskargung der Freiflächen zu erzielen.

8. Öffentliche Verkehrsfläche
 - 8.1 Straße, Gehweg
 - 8.2 Parkplatz
 - 8.3 Straßenbegleitgrün. Baumpflanzungen mit den unter A 7.3 festgesetzten Arten.
 - 8.4 Straßenbegrenzungslinie
9. Vermaßung
Maßzahl in Metern, z. B. 3 m
10. Anlagen zur Gewinnung von Energie
Solaranlagen an Gebäuden sind allgemein zulässig, auch über 9 qm Fläche. Sie sind auf Dachflächen oder integriert in die Gestaltung der Fassaden vorzusehen.

- B Hinweise**
1. Grundstücke
 - Grundstücksgrenze vorhanden
 - Flurstücksnummer, z. B. 150
 - vorgeschlagene Grundstückszufahrt
 - Haupt- und Nebengebäude vorhanden
 - Nebengebäude abzubrechen
 - vorgeschlagene Haupt- und Nebengebäude
 2. Boden
 - 2.1 Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt. Sollten während der Bautätigkeit archäologische Funde zu Tage treten, sind diese bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder beim Bay. Landesamt für Denkmalpflege, München, zu melden.
 - 2.2 Altlasten durch Bodenverfällungen im Baugbiet sind der Gemeinde nicht bekannt.
 3. 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.
In Tiefgaragen ist anfallendes Schmutzwasser zu verdunsten.
 - Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenschicht 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 Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetschacht zu errichten.
Soweit die Voraussetzungen der NWFriEV vorliegen, kann das Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden.
Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser, z. B. zum Gartengießen (Regentonne) werden ausdrücklich empfohlen.
- Immissionsschutz
Durch die Bewirtschaftung der südwestlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.
Geräusche spielender Kinder sind in dem bei einer solchen Einrichtung üblichen Umfang zu erwarten.
Bei der Detailplanung der Außenspielflächen des Kindergartens ist in Anlehnung an die Empfehlungen der DIN 18034 (Ziff. 2.2) auf eine bezüglich der Nachbarschaft schalltechnisch günstige Anordnung intensiv genutzter Spielgeräte und -flächen zu achten.
- Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus der Umwelt (z. B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich empfohlen.
- Brandschutz
Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Zugänge oder Zufahrten nach Art. 5 BayBO herzustellen.
- Kompensationsflächen
Die Kompensationsflächen werden dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 verbindlich zugeordnet. Die Flächengröße für die Kompensationsmaßnahme auf dem Grundstück beträgt 2.100 qm.
- Grünordnung
 - 8.1 Zu fällende Bäume
 - 8.2 Den Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 gemäß den Festsetzungen beizufügen.
- Bauliche Gestaltung
Festsetzung A 5.1 beinhaltet ausdrücklich auch eine Holzbauweise von Haupt- und Nebengebäuden.

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

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

Maßstab der Plandarstellung: 1:1.000

Planfertiger: München, den 11.05.2011
i. A. Weiß
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Neuried, den 11.05.11
(Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 27.10.2009 gefasst und am 23.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 18.05.2010 gebilligten Entwurfs der 1. Änderung in der Fassung vom 11.05.2010 hat in der Zeit vom 11.05.2010 bis 17.05.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung in der Fassung vom 11.05.2010 hat in der Zeit vom 11.05.2010 bis 17.05.2010 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.05.2010 wurde vom Gemeinderat am 11.05.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Neuried, den 11.05.11
(Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte am 11.05.2010, dabei 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 11.05.2010 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neuried, den 17.05.11
(Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)