

Gemeinde

Neuried

Bebauungsplan

Nr. 48 für das Gebiet  
„Südlich der Alten Forstenrieder Straße  
und westlich der Buchendorfer Straße“

umfassend die Grundstücke Flur Nr.  
110, 110/2, bis /6, 110/10, 110/12, 110/13, 110/15, bis /17,  
110/19 bis /22, 110/24 bis /48, 110/50, 110/51, 110/54 bis /59,  
110/61 bis /63, 110/70 bis /80, 110/83, 110/103, 110/104, 145/1 bis /5,  
145/9 bis /13 sowie Teilfläche aus 110/49  
Gemarkung Neuried

Planfertiger

DFH-Planung  
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur  
Grillparzerstr. 47, 81675 München  
Tel.: 089 / 82 95 88 70, mail@dfh-planung.de

gefertigt am	27.05.2014
geändert am	09.09.2014
geändert am	09.06.2015
geändert am	29.09.2015
geändert am	01.12.2015
geändert am	12.01.2016

Der Bebauungsplan wurde  
am 26.01.2016 als  
Satzung beschlossen und  
mit Bekanntmachung  
am 28.01.2016  
rechtskräftig.

Die Gemeinde

Neuried

erlässt gemäß §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB-, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNVO-, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

## A. FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplan Nr. 76/58/BL für das Gebiet „Kernbauernstraße“ vom 25.11.1960, den Baulinien-, Bebauungs- und Aufteilungsplan Nr. 33/53/BL für das Gebiet „westlich der Buchendorferstraße“ vom 03.05.1960 sowie den Bebauungsplan Nr. 18/66/BL für das Gebiet „nördlich am Maxhofweg“ vom 11.12.1967.

### 2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das gesamte Bauland wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
- b) Auf allen Baugrundstücken ist die Errichtung von ortsfesten Funkanlagen als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen, die als Hauptanlagen ohne funktionalen Zusammenhang zum Baugebiet allein der Fremdwerbung dienen. Ortsieste Anlagen der Wirtschaftswerbung sind nur als Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO an der Stätte der Leistung zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) Die höchstzulässige Grundfläche beträgt 50 % der mit Planzeichen A. 3.b) festgesetzten Geschoßfläche.
- Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche sind bis zu 25 % für Balkone, Terrassen, Wintergärten, eingeschossige Erker, nicht mit Räumen überbaute offene Überdachungen sowie Dachüberstände und Überschreitungen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt höchstens 0,6 zulässig.
- b) **GF 420** höchstzulässige Geschoßfläche in m<sup>2</sup>  
bezogen auf das Baugrundstück; z.B. 420 m<sup>2</sup>
- In Dachgeschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31. 12. 2007 geltenden Fassung gelten, sind die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. des Art. 45 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.
- c)  Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen
- d) Im gesamten Baugebiet sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
- Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante am tiefsten Punkt des Geländeanschnitts bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit der Dachoberkante traufseitig. Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante am tiefsten Punkt des Geländeanschnitts bis zum höchsten Punkt des Daches.

#### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Auf dem Grundstück Flur Nr. 110/83 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der einseitige Anbau an die östliche Grundstücksgrenze als besondere Bauweise zulässig.

Für die an den Grundstücksgrenzen stehenden Außenwände sind gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO keine Abstandsflächen erforderlich.

- b)  Baugrenzen

Entlang von bestehenden Gebäudefronten gezeichnete unvermaßte Baugrenzen sind in ihrer Lage durch die Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.

Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für Gebäudevorsprünge und Anbauten, für Loggien, Balkone, eingeschossige Erker und Außentreppe sowie für die Anbringung eines Vollwärmeschutzes an der Außenseite der Rohbauwände sind bis zu 2,00 m allgemein zulässig.

Die Geltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

Abweichend von Absatz 3 kann auf dem Grundstück Flur Nr. 110/104 die Abstandsfläche vor der südöstlichen Außenwand auf das sich aus der Planzeichnung ergebende Maß zwischen Baugrenze und der seitlichen Grundstücksgrenze verkürzt werden.

#### 5. Bauliche Gestaltung

- a) Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit mittigen First und gleicher Dachneigung von 20° bis 35° zulässig. Dem Hauptgebäude in ihrem Bauvolumen deutlich untergeordnete erdgeschossige Gebäudeteile dürfen auch mit Flach- und Pultdach versehen werden.



vorgeschriebene Hauptfirstrichtung  
bezogen auf den gesamten Bauraum, soweit nicht für jedes  
Baugrundstück ein Planzeichen eingetragen ist

Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur ab einer Dachneigung von 27° und mehr zulässig. Die Dachneigung der Gauben- bzw. Zwerchgiebeldächer darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgauben bzw. Zwerchgiebel darf die Hälfte der Hauslänge je Hausseite, gemessen an der Traufe, nicht überschreiten. Die Einzelgaube darf nicht breiter als 2,25 m sein.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

- b) Bei beidseitiger Grenzbebauung sind die Gebäude in Dachneigung aufeinander abzustimmen.
- c) Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante darf nicht höher als 0,40 m über der natürlichen Geländeoberkante am tiefsten Punkt des Geländeanschnitts liegen.
- d) Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Mittel nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,40 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, zulässig.
- e) Es sind nur offene Einfriedungen in einer Höhe von bis zu 1,30 m zulässig. Zwischen den Baugrundstücken sind Einfriedungen sockellos zu errichten.

## 9. Immissionsschutz

Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude sind zu den lärmabgewandten Fassadenseiten zu orientieren, an denen der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB (A) für allgemeine Wohngebiete eingehalten wird. Die von einer erforderlichen Orientierung betroffenen Fassaden und Geschosse sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen.



Sofern eine entsprechende Grundrisserorientierung nicht möglich ist, sind Schlafräume an den gekennzeichneten Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn sie an der lärmabgewandten Westfassade über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schalldämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

An den gekennzeichneten Fassaden kann der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden, Wintergärten oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, sofern diese keinen Aufenthaltsraum (Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der BayBO darstellen.

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgaben 1989. Abweichend hiervon sind die gemäß der DIN 4109 ermittelten Lärmpegelbereiche um eine Stufe zu erhöhen. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsver-

---

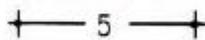
fahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe 1989, zusammen

mit den Antragsunterlagen für die Gebäude nachzuweisen, für die die Lärmpegelbereiche III mit V gelten.

Die für den Nachweis zugrunde zulegenden erhöhten Lärmpegelbereiche sind dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen.



#### 10. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 5,00 m

#### B. HINWEISE

##### 1. Grundstücke, Grenzen

110/48

Flurnummer; z.B. 110/48



bestehende Grundstücksgrenze



aufzulassende Grundstücksgrenze



zu einem Baugrundstück zusammengefasste Flurstücke

## 2. Bauliche Anlagen



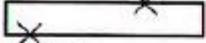
bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



offener Durchgang, offene Überdachung



abzubrechende Gebäude



vorgeschlagener Baukörper

## 3. Verkehrsflächen

a) **(b)**

beschränkt öffentlicher Weg  
(als selbstständiger Geh- und Radweg sowie als Überfahrtsweg für Liefer- und Notfahrzeuge gem. Art. 53 Ziff. 2 BayStrWG gewidmet)



anbaufreie Zone der Forstenrieder Straße (St 2344)  
gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG

## 4. Topographie



bestehende Höhenlinie; z.B. 562,00 ü. NN

## 5. Grünordnung

a) Es sollen vorwiegend Arten der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden:

### Groß- und mittelkronige Laubbäume

- Spitz-Ahorn (*Acer platancides*)
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Grauerle (*Alnus incana*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Linde (*Tilia intermedia*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)
- Weiß-Birke (*Betula pendula*)

### Kleinkronige Laubbäume

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Obstbäume

b) Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920 „zum Schutz von Bäumen und Gehölzen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Sollten Baumfällungen erforderlich sein, ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03.-30.09.) zu beachten.

c) Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried ist verbindlich.

## 6. Immissionsschutz

Entlang der Forstenrieder Straße (St 2344) ist aufgrund des einfallenden Verkehrslärms

mit Überschreitungen der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1) zu rechnen.

Ohne passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden im Einwirkungsbereich der beiden im Lärmschutzgutachten erfassten Gewerbebetriebe Fa. Epox und Auto Riedl ist eine Betriebszeiterweiterung der Fa. Epox vor 6.30 Uhr und nach 20.00 Uhr nicht möglich. Für die Fa. Auto Riedl ist kein Nachtbetrieb von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ist für beide Betriebe nicht möglich.

#### 7. Wasserwirtschaft

Von den einzelnen Bauwerbern bzw. deren Planern ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind in der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln - TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) zu entnehmen. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.

Als fachliche Arbeitsgrundlage wird 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) verwiesen.

#### 8. Altlasten

Sollten bei Änderungen, Erweiterungen etc. insbesondere im Bereich der Grundstücke Flur Nr. 110/5 und 110/24 (Kfz Werkstatt und Entsorgungsbetrieb) optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten hindeuten, ist gemäß Art. 1 BayBodSchG unverzüglich das Landratsamt München, Abteilung Abfallrecht zu benachrichtigen.

#### 9. Energieversorgung

Aus Gründen der Energieeinsparung und der Luftreinhaltung wird die Verwendung von Biomasse, Erdgas und/oder Solarnutzung empfohlen.

#### 10. Denkmalschutz

Die Denkmalbehörde ist vor Beginn der Erdarbeiten von Baumaßnahmen zu informieren.

#### 11. 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.

Neuried, den 01. FEB. 2016

(Harald Zipfel, 1. Bürgermeister)

München, den 01. FEB. 2016

(Planfertiger)

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.12.2013, ergänzt am 08.04.2014, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 27.05.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 12.06.2014 mit 11.07.2014 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.06.2014 mit 11.07.2014 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.09.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2014 mit 10.11.2014 öffentlich ausgelegt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2014 mit 10.11.2014 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.06.2015 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 07.07.2015 mit 06.08.2015 öffentlich ausgelegt und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 01.12.2015 wurde in einem ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB vom 10.12.2015 mit 30.12.2015 nochmals öffentlich ausgelegt und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.
6. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.01.2016 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 12.01.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Neuried, den 07.11.2016

(Harald Zipfel, 1. Bürgermeister)



(Siegel)

Neuried, den 02. FEB. 2016

(Harald Zipfel, 1. Bürgermeister)

