

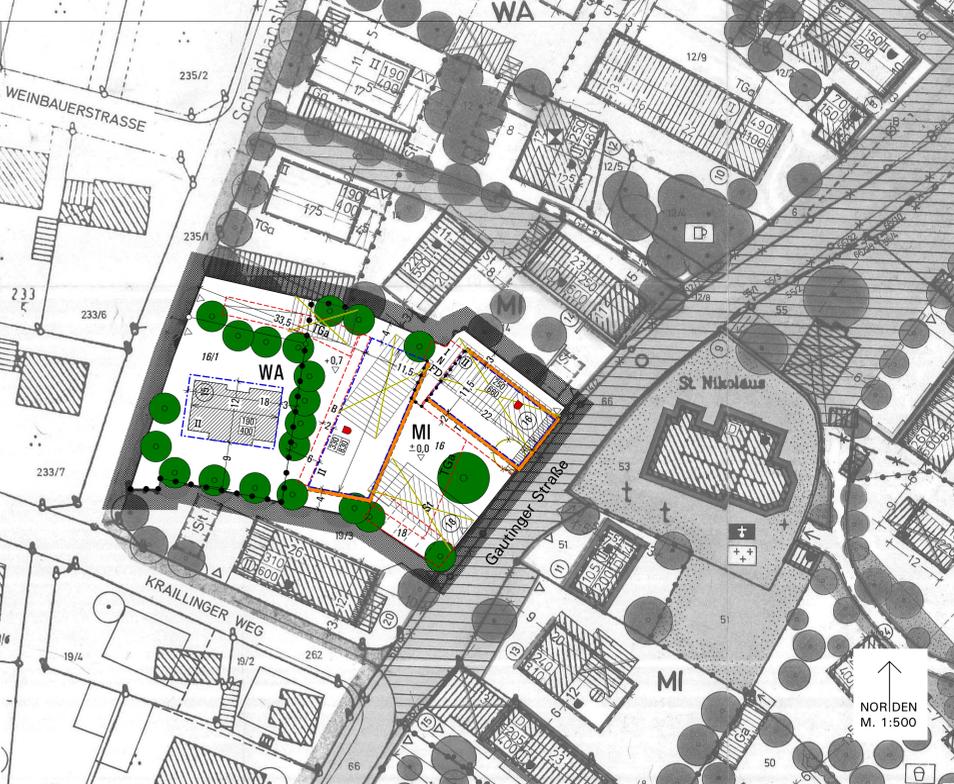
Gemeinde **Neuried**
Lkr. München

Bebauungsplan **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 – Ortsmitte – für die Fl. Nr. 16 und 18**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhländstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-11 D Bearb.: Win/Hei/Na

Plandatum
06.07.2004
14.12.2004
21.12.2004
01.02.2005
14.06.2005
25.10.2005
22.11.2005
07.02.2006

Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–,des Bay.Nat.Sch.G. Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als



- 5 **Bauliche Gestaltung**
- 5.1 Die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, gemessen vom natürlichen Gelände bzw. von der gemäß Art. 72, Absatz 6 BayBO festgelegten Höhenlage, darf 0,35 m nicht überschreiten.
- 5.2 Die Wandhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Unterkannte Dachkonstruktion (Sparren) zur Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn darf folgende Abmessungen nicht überschreiten:
bei Erdgeschossbauten 3,5 m;
bei zweigeschossigen Bauten 6,5 m.
Bei gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses und dadurch erforderlichen größeren Raumhöhen ist es auf begründetem Nachweis zulässig, die Wandhöhen um 0,5 m zu überschreiten.
Bei Vordächern darf die Durchgangshöhe, senkrecht gemessen vom tiefsten Punkt der Konstruktion zur Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn, höchstens 2,75 m betragen.
- 5.3 Ein Kniestock ist über dem zweiten Vollgeschoss nur in konstruktiver Höhe von 0,3 m über Oberkante Geschossoberfläche zulässig.
- 5.4 Hauptbaukörper sind entsprechend der Hauptfrüchtigung als lang gestreckte Rechtecke auszubilden. Untergeordnete Anbauten und Vorbauten sind mit Pult- oder Satteldach anzuschließen. Ausragende Bauteile sind – mit Ausnahme des Dachüberstands – nicht umlaufend zulässig.
- 5.5 Arkaden sind nur im gekennzeichneten Bereich zulässig.
Arkaden sind nur mit gewölbtem Sturz zulässig bis zu einer Tiefe von höchstens 3 m. Die Außenwand des Gebäudes ist dabei durch Stützen (Pfeiler oder Säulen) von nicht mehr als 4 m Achsmaß abzufangen. Unabhängig davon sind nicht weniger als 3 Stützen, dabei je eine an den Gebäudeecken, anzubringen.
- 5.6 Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,3 m Tiefe bzw. Höhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, sind unzulässig.
- 5.7 Als Fassadenmaterial sind nur verputzte und hell gestrichene Wandflächen und Holzverschalungen in senkrechter Schalung oder Holzschindeln zulässig. Schalungen sind zu überlappen oder mit Deckleisten auszuführen. Schalungen sowie konstruktive Holzbauteile sind nur naturbelassen oder in Brauntönen imprägniert zulässig.
- Als Fassadenmaterial sind insbesondere unzulässig: Zierputz, Keramikverkleidungen, Metallbleche, eloxierte oder zementgebundene Fassadenbauteile sowie farbtransparente Kunststoffplatten und Glasbausteine.
- 5.8 Für Fenster, Türen und Tore ist glänzendes oder hellelxiertes Metall unzulässig. Als Formate für Fenster, Türen und Tore sind nur Quadrate oder stehende Rechtecke zulässig. Querformate Fenster können aus diesen Formaten

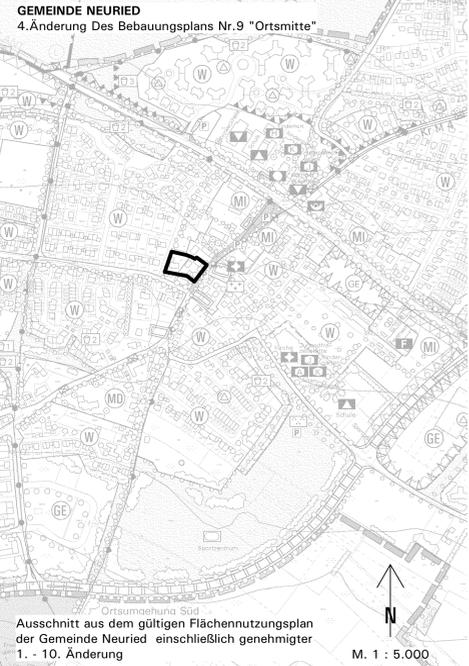
- 5.16 **FD** **Flachdächer für Nebengebäude zulässig**
- 5.17 Dachschnitte sind grundsätzlich unzulässig. Als Ausnahme sind – nicht einschneidend von der Gauringer Straße – Dachschnitte zur Belichtung von Wohnungen zulässig mit folgenden Einschränkungen: höchstens 1 Dachschnitt je 12 lfd m Dachlänge mit max. 2,5 m Breite.
Bei Hauptgebäuden sind zur Belichtung von Aufenthaltsräumen Zwerchiegel und Dachgauben bei Dachneigungen über 35° zulässig. Die Breite von Zwerchiegeln darf 2,50 m, die von Dachgauben 1,5 m nicht überschreiten.
Bei liegenden Dachflächenfenstern ist die Glasfläche auf 0,6 qm/Fenster begrenzt.
Es sind entweder nur Zwerchiegel und Gauben oder liegende Dachflächenfenster zulässig.
- 5.18 Für die Dachneigung von Haupt- und Nebengebäuden sind nur Dachsteine oder roter Dachziegel in rottem bis rotbraunem Farbton zu verwenden. Verbleichungen, Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer oder gestricheltem Zinkblech auszuführen. Vordächer und Erker können ebenfalls mit diesem Material gedeckt werden.
- 5.19 Innerhalb des Bereichs des historischen Dorfkerns und in Nähe der Baudenkmäler ist die Dachdeckung von Haupt- und Nebengebäuden auf naturfarbene, gebrannte Tonziegel eingeschränkt.
- 5.20 Die Dachkonstruktion ist mit sichtbaren Sparren- und Pfettenköpfen und oben liegender Schalung auszuführen.
- 5.21 Sonnenkollektoren sind an Gebäudefassaden und auf Dachflächen zulässig. Solaranlagen müssen in Form, Werkstoff und Farbe mit der Gebäudegestaltung in Einklang stehen.
- 5.22 Es ist nur eine Antenne auf dem Dach jedes Gebäudes zulässig.
- 5.23 Mülltonnenhäuschen dürfen nur als Rankgitterkonstruktionen oder mit verputzten/glatten Außenflächen errichtet und mit hellen Farben gestrichen werden. Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.
- 6 **Garagen**
- 6.1 **Stellplatzschlüssel**
Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Garagen- oder Tiefgaragenplatz, für Wohnungen über 130 qm Wohnfläche zusätzlich hierzu ein zweiter Garagen- oder Tiefgaragenplatz nachzuweisen. Bei Gebäuden mit nur einer Wohneinheit beschränkt sich die Nachweispflicht auf eine Garage, sofern vor der Garage ein mindestens 5 m tiefer uneingefriedeter Stauraum vorhanden ist.

- 8 **Gründerordnung**
- 8.1 Tiefgaragen sind mit mindestens 0,6 m Erdreich zu überdecken, als befestigte Freifläche oder als Wiese anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 8.2 zu pflanzende Bäume
Geringfügige Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume und ihrer räumlichen Anordnung zulässig.
Für Art und Größe der textlich oder zeichnerisch festgesetzten Bäume gilt:
Zulässige Arten:
Aesculus hippocastanum – Rosskastanie
Aesculus carnea – Rotblühende Kastanie
Quercus pedunculata – Stieleiche
Fagus sylvatica – Rotbuche
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Acer campestre – Feldahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Acer saccharinum „Wien“ – Silberahorn
Platanus acerifolia – Platane
Tilia intermedia – Linde
Tilia cordata – Winterlinde
Ulmus carpinifolia – Feldulme
Betula verrucosa – Weißbirke
Alnus incana – Grauerle
Populus nigra – Schwarzpappel
Populus tremula – Espe
Pinus sylvestris – Föhre
Larix decidua – Lärche
Acer platanoides „Globosum“ – Kugelahorn
Sorbus aucuparia – Eberesche
Robinia pseudoacacia – Schöhnakazie
Sorbus intermedia – Vogelbeere
Sorbus aria – Mohlbere
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Prunus yedoensis – Weiße Blütenkirsche
Amelanchier canadensis – Felsenbirne
Crataegus crus „Galli“ – Hahnendorn
Crataegus oxya „Cantha“ – Rottorn
Sämtliche Obstbaumarten sind allgemein zulässig.
Pflanzgröße:
Hochstämme 3x verpflanzt. Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 100 cm Höhe. Für Obstbäume ist keine Pflanzgröße festgesetzt.

- 10 **Immissionsschutz**
- 10.1 Das Schallschutzgutachten von Müller BBM vom 04.03.1995, aktualisiert durch die schalltechnischen Untersuchungen vom 01.03.1990 und vom 07.08.1991, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die folgenden Festsetzungen sind zum Teil daraus abgeleitet.
- 10.2 Werden an den lärmbeaufschlagten Fassaden bzw. Dachflächen der Baukörper an der Gauringer Straße (siehe Kennzeichnung A 10.3) notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet, so müssen diese hinter einer geschlossenen, schallschlüsseln ausstreichenden Verglasung (Wintergarten mit Kipp-element) liegen oder die betreffenden Räume mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Nach Möglichkeit sind Aufenthaltsräume in diesem Bereich zu vermeiden.
- 10.3 Für die so gekennzeichneten Fassaden gelten besondere Schallschutzanforderungen.
Die lärmbeaufschlagten Außenflächen von Räumen, insbesondere von Wohnungen (Art. 45 BayBO), Aufenthaltsräumen in Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Einzelhandelsbetrieben müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß entsprechend Tabelle 8, 9 und 10 der DIN 4109 aufweisen.
Für alle schutzbedürftigen Räume i. S. d. Nummer 4.1 der DIN 4109 hat der Entwurfsverfasser in Abhängigkeit des maßgeblichen Lärmpegels das erforderliche Bauschalldämm-Maß nach vorgesehener DIN-Norm festzulegen.
Die Einhaltung der Bauschalldämm-Maße ist beim jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.
- 10.4 Soweit im Dachgeschoss Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) vorgesehen werden, muss die lärmabgewandte Dachhaut den Anforderungen der Festsetzung 10.3 genügen.
- 11 **Vermaßung**
 Maßzahl in Metern, z. B. 22 m
- B **Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücksnummer, z. B. 16
Hausnummer an den jeweiligen Straßen, z. B. 18
- 2 bestehendes Hauptgebäude
 bestehendes Nebengebäude

- 7 Zu Gas- und Wasserleitungen ist beim Pflanzen von Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Für Pflanzungen in der Baubeschränkungszone der 110-kV-Leitung sind nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher zu pflanzen.
- 8 **Belange der Gründerordnung**
- 8.1 Vorhandener Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried wird hingewiesen.
- 8.2 Baum zu fällen
- 9 Für archäologische Funde besteht Meldepflicht gemäß Art. 8 DStSchG.
- 10 Flächen mit Altlastenverdacht sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.
- 11 Baugesuchen ist ein Freiflächengestaltungsplan beigegeben.
- 12 **Behindertengerechter Zugang**
Hinsichtlich der Barrierefreiheit von Wohnungen wird auf Art. 4 des Bay. Behinderten-Gleichstellungsgesetzes in Verbindung mit Art. 46 und 51 der BayBO hingewiesen.
Öffentliche Bauten und private Versorgungseinrichtungen (wie Läden und dgl.), müssen behindertengerechte Zugänge haben.
- Kartengrundlage Genehmigter Bebauungsplan auf altem Katasterblatt – als eingescannte Darstellung entsprechend Schnitt SW.III.4.8
- Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Planfertiger: München, den 07.02.2006
.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Neuried, den 07.02.2006
.....
(Ilse Weiß, Erste Bürgermeisterin)

Satzung.



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 9 vom 23.05.1995, rechtskräftig seit 04.07.1995.
Dieser Bebauungsplan ergänzt die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 vom 25.10.2005, rechtskräftig seit 03.11.2005.
- 2 **Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
2.2 **MI** Mischgebiet
Im Mischgebiet wird im Erdgeschoss gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO eine Wohnnutzung (§ 6 Abs. 2 BauNVO) grundsätzlich ausgeschlossen. Als Ausnahme, z. B. bei ruhiger rückwärtiger Wohnlage, ist eine Verlagerung gewerblicher Nutzung in das obere Vollgeschoss möglich. Im Obergeschoss ist Wohnnutzung grundsätzlich zulässig.
Ladeneinheiten des Einzelhandels sind auf höchstens 500 qm Geschosfläche zu begrenzen.
Aus städtebaulichen Gründen wird die gewerbliche Nutzung folgendermaßen eingeschränkt:
Zulässig sind nur:
– Geschäfts- und Bürogebäude,
– Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
– sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
– Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Aus städtebaulichen Gründen sind Tankstellen und Betriebe für den Gartenbau nicht zulässig.
- 2.3 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im WA allgemein zulässig. Im MI sind sie auf dafür festgesetzte Flächen beschränkt. Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind nur auf privaten Grundstücken, nicht auf öffentlichem Grund zulässig.
- 3 **Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z. B. zwei.
3.2 **III** Zahl der Vollgeschosse als zwingende Festsetzung, z. B. zwei.

- 3.3 **Zulässige Grundfläche**
 Zulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche, z. B. 330 qm.
Überschreitungen der höchstzulässigen Grundfläche sind wegen der Baulichte in der Ortsmitte zulässig durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze (auch TG) und Zufahrten bis zu einer Obergrenze, welche einer GRZ von 0,8 entspricht.
- 3.4 Höchstzulässige Geschosfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche, z. B. 830 qm.
Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen, die gemäß Art. 48 BayBO als Aufenthaltsraum ausgebaut werden können, sind auf die höchstzulässige Geschosfläche anzurechnen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände.
Flächen für Garagen oder Stellplätze sind gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht auf die höchstzulässige Geschosfläche anzurechnen.
- 4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. WA/MI)
 Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung (z. B. Nebenanlagen)
- 4.2 Baugrenze
- 4.3 Untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone und Pergolen dürfen die Baugrenzen um höchstens 1,0 m überschreiten. Die Summe aller Vorbauten darf dabei je Baureihe 1/3 der Fassadenbreite nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze darf hierdurch jedoch nicht unterschritten werden.
Überschreitungen der Baugrenzen angedeutet an der öffentlichen Raum (Straße) durch untergeordnete Gebäudeteile sind nicht zulässig. Ortsübliche Dachüberstände oberhalb des 2. Vollgeschosses sind davon nicht betroffen.
- 4.4 Im gekennzeichneten Bereich sind im 1. Obergeschoss Balkone mit einer Auskragung von höchstens 2 m zulässig. Sie dürfen in ihrer Länge als Summe die Hälfte der Gesamtfassadenlänge nicht überschreiten.
- 4.5 offener Bogenang, im 1. Obergeschoss als betretbare Terrasse ohne Überdachung ausgebildet.
- 4.6 Nebengebäude für Anlagen gemäß § 14 BauNVO ohne Aufenthaltsräume.
- 4.7 Abweichungen von den Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO sind aus städtebaulichen Gründen zulässig, soweit sie festgesetzt sind gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO.

- sammengesetzt werden. Glasflächen sind ab 1,0 qm durch Sprossen zu unterteilen. Als Ausnahmen davon sind zulässig straßenseitig im Erdgeschoss Schau-fenster mit Glasflächen von höchstens 3 qm je Fenster und auf den straßenabgewandten Seiten brüstungsober Fensterflächen.
- 5.9 Zum Schutz von Türen oder Fenstern sind nur Klapp- und Schiebeläden in Holz-tönen oder dunkler Farbgebung oder Rollläden in dunklem Farbton zulässig.
- 5.10 Die Farbgebung von Haupt- und Nebengebäuden ist auf allen Fassaden einheitlich vorzusehen. Starke Farbkontraste (Farbton, Farbwert, Helligkeit) sind zu vermeiden. Einzelbauteile, wie Erker, Gebäudenbauten, wenn ihre Fassaden aus dem gleichen Material wie das Hauptgebäude bestehen, farblich wie das Hauptgebäude zu behandeln.
- 5.11 Alleits verglaste Wintergärten und Glasveranden zur Energieeinsparung sind als untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig.
- 5.12 Vordächer, Erker, Loggien, Balkone und Pergolen sind allgemein zulässig. Vordachkonstruktionen, Balkone, Pergolen und Nebengebäude sind nur in Holzbauweise zulässig. Bodenplatten für Balkone sind auch aus Beton zulässig.
- 5.13 Werbeanlagen sind auf den Erdgeschossbereich der Gebäuße beschränkt. Lichtwerbungen an oder in Verbindung mit Gebäuden sind nur als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbst leuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalung zulässig. Die Höhe des Schriftblocks darf höchstens 0,5 m betragen, das Schriftband muss waagrecht liegen. Werbeanlagen sind höhenmäßig auf den Bereich zwischen mindestens 2,50 m und höchstens 3,75 m Höhe, gemessen ab Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche, eingeschränkt. Bei Vordächern muss die Reklameschrift in deren Gestaltung einbezogen werden.
- Die von der Lichtenlage ohne Hintergrundbeleuchtung hervorgerufene Vertikalbeleuchtungsstärke in der Fensternebene von Aufenthaltsräumen darf den Wert von 1 Lux nicht überschreiten. Zeitlich modulierte Lichtquellen sind unzulässig.
- Werbeanlagen an Einfriedrungen sind grundsätzlich unzulässig. Freistehende Reklamekästen (Vitrinen) sind nur in begründeten Ausnahmefällen und in Verbindung mit der Gestaltung von Einfriedrungen zulässig.
- Bei Schaufenstern und Vitrinen dürfen nur bis zu 20% der Glasfläche mit Plakaten oder sonstigen Werbeschriften bedeckt sein.
- 5.14 Hauptfrüchtigung
- 5.15 Die Firsthöhe von höchstens 11 m darf grundsätzlich nicht überschritten werden. Für Hauptgebäude sind mit mittigem First und gleicher Dachneigung zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind nur Satteldächer und bei Gebäuden mit weniger als 5,0 m auch Pultdächer zulässig. Dachneigungen sind nur von 27° bis 40° zulässig. Über dem zweiten Vollgeschoss sind die Dachneigungen auf 30°-37° beschränkt. Unabhängig davon können bestehende Gebäude profiliglerweise erweitert werden. Dachüberstände müssen bei Hauptgebäuden allseitig 7% bis 10% der Giebelbreite des jeweiligen Gebäudes überschreiten.

- Für gewerbliche Nutzungen sind die „Richtzahlen für den Stellplatzbedarf“ vom 12.02.1978 mit den Grenzwerten anzuwenden, welche einen höchstmöglichen Stellplatznachweis erfordern.
- 6.2 Garagen dürfen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 6.3 Fläche für Tiefgarage mit Rampe
Die Oberkante der nicht überbauten Tiefgaragen muss mit der Rohdecke mindestens 0,8 m unter der Oberkante Erdgeschossrohfußboden der zugehörigen Hauptgebäude liegen.
Rampen von Hauptgaragen sind entweder in Haupt- oder Nebengebäude einzugliedern oder als eingeschossige Nebengebäude zu überdecken. Für die bauliche Gestaltung gelten sinngemäß die Festsetzungen unter A 5., d. h. hinsichtlich Dach- und Wandflächen ist die bauliche Gestaltung den zugehörigen Haupt- und Nebengebäuden anzupassen. Darüber hinaus ist auch Glas als Dachdeckungs-material zugelassen.
Bei begründetem Nachweis sind auch an nicht festgesetzter Stelle Tiefgaragen zulässig.
Tiefgaragenrampen müssen so konstruiert werden, dass hochstehendes Fahrlicht ausfahrender Autos die gegenüberliegenden Anlieger nicht belästigt (Rampenneigung max. 10%).
- 6.4 Fläche für Kfz-Stellplätze. Die Bodenbefestigung ist wasserdurchlässig auszuführen.
- 6.5 Falls infolge der vorgesehenen Nutzung ein Stellplatzbedarf entsprechend Art. 52 BayBO gemäß „IM Bek. über Vollzug der Art. 62 und 63 (nämlich Art. 52 und 53) der BayBO“ entsteht, welcher über die zeichnerisch eingetragenen Stellplätze und Garagen hinausgeht, müssen die erforderlichen Stellplätze trotzdem nachgewiesen werden. Eine Überschreitung von Baugrenzen oder eine Nichterfüllung der Festsetzungen unter Festsetzung 8 und 9 kann damit nicht begründet werden.
- Sämtliche Obststräucher sind zulässig.
Pflanzgröße:
Mindestens 100-125 cm, 2x verpflanzt.
- 8.4 Bäume sind gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzen. Der Baum im Innenhof ist ein zu pflanzender Baum gemäß Festsetzung A 8.2.
- 8.5 Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
- 9 **Befestigte Flächen**
Auf den privaten Grundstücken sind Befestigungen auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Nicht eingefriedete Zufahrten oder Vorflächen zu Gebäuden sind auf die Gestaltung der öffentlichen Flächen abzustimmen.

- 8.3 Für Art und Größe der textlich festgesetzten Sträucher gilt:
Zulässige Arten:
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn
Crataegus oxya „Cantha“ – Rottorn
Crataegus monogyna – Weißdorn
Cornus sanguinea – Hartrieel
Cornus mas – Kornelrösche
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Amelanchier canadensis – Felsenbirne
Ligustrum vulgare – Liguster
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum thyridophyllum – Immergrüner Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Sambucus racemosa – Traubenholunder
Hippophae rhamnoides – Sanddorn
Rosa canina – Hundrose
Rosa multiflora – Heckenrose
Rubus fruticosus – Mehlabere
Rosa canina – Hundrose
Rhamnus frangula – Faulbaum
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Prunus spinosa – Kolkwitzie
Salix purpurea – Salweide

- 3 private Zufahrt
- 4 +0,7
Angaben zur Höhenlage des Geländes in Metern, z. B. 0,7 m, bezogen auf OK des angrenzenden Gehwegs an der Gauringer Straße.
- 5 **Belange der Wasserwirtschaft**
5.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die vorhandene zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Gemeinde Neuried angeschlossen werden. Zwischenlösungen sind unzulässig.
5.2 Die Zulässigkeit geplanter Entwässerungseinrichtungen für nicht verschmutztes Niederschlagswasser unter Ausnutzung der Reinigungs Wirkung der beläbten Bodenzonen anzustreben. Rückhaltmaßnahmen zur Beregnung von Gartenflächen werden empfohlen.
5.3 Vorrangig ist eine breittreffliche Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers unter Ausnutzung der Reinigungs Wirkung der beläbten Bodenzonen anzustreben. Rückhaltmaßnahmen zur Beregnung von Gartenflächen werden empfohlen.
5.4 Nach Kenntnis der Gemeinde Neuried ist im Baugelbiet mit Grundwasserstand unter Kellersohle (7 m bis 8 m unter OK Gelände) zu rechnen.
- 5.5 Der Boden von Tiefgaragen ist wasserdricht auszuführen.
- 6 **Belange des Immissionsschutzes**
- 6.1 Durch den von der Gauringer Straße ausgehenden Verkehrslärm werden die für MI maßgeblichen Orientierungswerte (Belast 1 zur DIN 19005, Teil 1 vom Mai 1987), zum Teil erheblich überschritten.
- 6.2 Die Ansiedlung geräuschintensiver Betriebe im Plangebiet sollte vermieden werden.
- 6.3 Für alle innerhalb des Plangebiets zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung bzw. Genehmigungsverfahren von Baugrenzen ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das den Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenchallpegel nachweist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung des Landratsamts möglich (z. B. Barozitnung).

- Verfahrensvermerke**
1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 06.07.2004 gefasst und am 16.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 01.02.2005 gebilligten Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 01.02.2005 hat in der Zeit vom 04.04.2005 bis 04.05.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 14.06.2005 gebilligten Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 14.06.2005 hat in der Zeit vom 23.09.2005 bis 12.10.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 25.10.2005 wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 25.10.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Bebauungsplan-Änderung erfolgte am 03.11.2005; 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 25.10.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
3. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung in einem vereinfachten Änderungsverfahren wurde vom Gemeinderat am 20.12.2005 gefasst und am 22.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Der von der Bebauungsplan-Änderung betroffenen Öffentlichkeit und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 22.11.2005 in der Zeit vom 30.12.2005 bis 20.01.2006 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 07.02.2006 wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 07.02.2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 15.02.2006; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 07.02.2006 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).