

GEMEINDE NEURIED

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG A22 (NÖRDLICH VOM MAXHOFWEG)

Für den Bereich der Fl.Nrn. 110/81, 110/91, 143/2, 143/3

SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Gemeinde Neuried erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches – BauGB –, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – diesen qualifizierten Bebauungsplan als

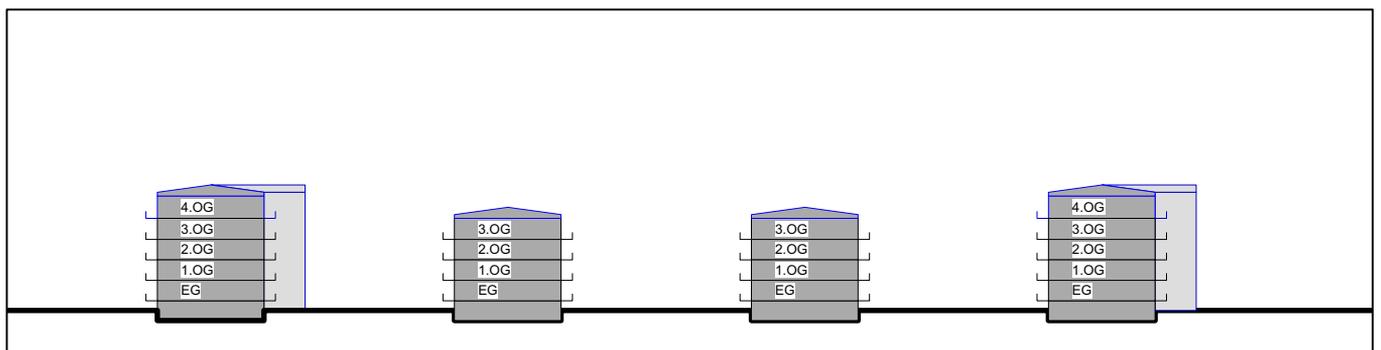
SATZUNG

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den bestehenden Bebauungsplan A22.

A. PLANZEICHNUNG



Übersichtsplan M 1:5.000



Systemschnitt M 1:1.000

**1. Teiländerung zum Bebauungsplan A22 für ein Gebiet nördlich vom Maxhofweg
in der Fassung vom 21.06.2024**

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

 = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 = reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

 = Baugrenze

 = Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze

 = Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen auf Flurnummern 143/2 und 143/3

 = Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen auf Flurnummern 143/3 und 110/81

 = Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen auf Flurnummern 110/81 und 110/91

 = Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen auf Flurnummern 143/2 und 143/3

 = Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen auf Flurnummern 143/3 und 110/81

 = Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen auf Flurnummern 110/81 und 110/91

 = Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze

 = Straßenbegrenzungslinie

 = Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

 = Zu erhaltender Baum

 561,20 = Höhenbezugspunkt in "m ü NN" (z.B. 561,16m ü NHN)

 = Einfahrtbereich Tiefgarage und Stellplatzanlage (Ein- und Ausfahrten)

 9,86 = Bemaßung (z.B. 9,86m)

V = Höchstmaß an Vollgeschossen (z.B. V)

GR = maximal zulässige Grundfläche (z.B. 600m²)

SD = Satteldach

WH = maximal zulässige Wandhöhe
über dem natürlichen Gelände (z.B. 19m)

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

 = vorgeschlagene/bestehende Bebauung

 = vorgeschlagene Lage Anbau Erschließung

 = Flurstücksgrenze

 143/2 = Flurstücksnummer

1. Teiländerung zum Bebauungsplan A22 für ein Gebiet nördlich vom Maxhofweg in der Fassung vom 21.06.2024

D. Festsetzung durch Text in der Fassung vom 21.06.2024

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im reinen Wohngebiet (WR) sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme kleiner Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im reinen Wohngebiet (WR) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Grundfläche, die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt.
- 2.2 Die im Plan festgesetzten höchstzulässigen Grundflächen (GR) von 2.580 m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen von bis zu 4.680m² überschritten werden.

3. Höhe der baulichen Anlagen

- 3.1 Wandhöhe ist das Maß von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 3.2 Die maximal zulässige Wandhöhe bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen beträgt 14,0m, bei Gebäuden mit fünf Vollgeschossen 17,0m.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe gemäß Art. 6 (4) BayBO. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, aber mindestens 3m.
- 4.2 Vordächer bei Hauseingängen dürfen Baugrenzen und Umgrenzungen von Flächen für Erschließung bis zu 0,5 m mit einer Breite von bis zu je 3m überschreiten.
- 4.3 Terrassen und Balkone dürfen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,0m überschreiten, wenn sie insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 15 m, in Anspruch nehmen. Pro Wohnung sind maximal 10,0m Balkonlänge zulässig. Trennwände dürfen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,0m überschreiten.
- 4.4 Vorbauten und Überdachungen von Balkonen, die Baugrenzen und Umgrenzungen von Flächen für Erschließung überschreiten, müssen mindestens um das Maß ihrer Tiefe unter dem oberen Fassadenabschluss verbleiben.
- 4.5 Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 12° festgesetzt.

- 4.6 Als Dacheindeckung für die geneigten Dächer sind Paneele zur Nutzung von Sonnenenergie, Dachpfannen oder nicht glänzende Blecheindeckungen mit abtragsfreier Schicht sowie Gründächer zulässig.
- 4.7 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf den Dächern sind zulässig. Die zulässige Höhe der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist mit bis zu 1,0m über der Dachhaut festgesetzt. Sie müssen vom Dachrand um das Maß ihrer Höhe zurückspringen.
- 4.8 Dachaufbauten und Technische Anlagen auf den Dächern sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.
- 4.9 Mit Anbauten, die ausschließlich der internen Erschließung dienen, dürfen Baugrenzen um bis zu 3m überschritten werden. Insgesamt sind je Bauraum drei Anbauten mit einer Breite von bis zu je 5m zulässig.

5. Stellplätze, (Tief-)Garagen und Nebengebäude

- 5.1 Die Errichtung von Gemeinschaftstiefgaragen ist innerhalb der Baugrenzen und/oder der Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen zulässig. Gemeinschaftstiefgaragen sind als Gemeinschaftsanlagen zu errichten. Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen und für Gemeinschaftstiefgaragenrampen sind ebenfalls Flächen für wechselseitiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.
- 5.2 Die Errichtung von Tiefgaragenein-/ausfahrten ist innerhalb der Flächen für Tiefgaragenrampen zulässig.
- 5.3 Tiefgaragenein-/ausfahrten sind als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient $a = 0,6$ bei 500 Hz).
- 5.4 Die Abdeckung der Regenwasserablaufriegen vor Tiefgaragenein- und -ausfahrten ist geräuscharm auszubilden (z.B. mit verschraubten Gussplatten oder gleichwertig).
- 5.5 Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Überdeckung von mindestens 60cm zu errichten.
- 5.6 Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist innerhalb der Flächen für oberirdische Stellplätze möglich.
- 5.7 Fuß- und Zufahrtswege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.8 Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze zulässig.
- 5.9 Für jede Wohnung bis 60m² ist ein Fahrradabstellplatz, für jede Wohnung über 60m² bis 100m² sind zwei Fahrradabstellplätze, für jede Wohnung über 100m² sind drei Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Mindestens 50% der Gesamtanzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze sind oberirdisch und eingangsnah zu errichten.

- 5.10 Befestigte Flächen (z.B. Wege, Zufahrten, Terrassen) und oberirdische PKW- und Fahrrad-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, wenn eine Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist.
- 5.11 Müllräume sind in ausreichender Größe in die Gebäude zu integrieren oder innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze unterzubringen.
- 5.12 Aufstellflächen zur Müllbereitstellung am Abholtag sind auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Freibereichen nach Erfordernis zulässig.
- 5.13 Gebäude als Nebenanlagen sind innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze zulässig.
- 5.14 Einfriedungen an Grenzen des Geltungsbereichs sind als sockellose offene Einfriedungen mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit für Kleintiere zulässig.
- 5.15 Von Absatz 5.15 abweichend sind Einfriedungen an der mit Planzeichen dargestellten Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
- 5.16 Einfriedungen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht zulässig.

6. Grünordnung

- 6.1 Für alle Gehölzpflanzungen gilt: Bäume müssen bei der Pflanzung eine Mindestqualität von 3 x verpfl., StU 20/25 aufweisen. Sträucher 2 x verpfl. 7 Triebe, Größe 125/150 cm. Alle gepflanzten Gehölze müssen heimisch und standortgerecht sein.
- 6.2 Die Pflanzung muss spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsperiode erfolgen. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Nachpflanzung muss durch gleichwertige Gehölze im Umkreis von 3 m zum ausgefallenen Gehölz erfolgen.
- 6.3 Auf den Baugrundstücken sind je Grundstück 4 Bäume mind. 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Bis zu 50% dürfen durch je 2 Obstbäume in Hochstammqualität (StU 16/18 cm) ersetzt werden. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist je Baum eine Aufschüttung herzustellen, die auf mind. 25 m² Fläche eine durchwurzelbare Bodenschicht von 1,0 m sicherstellt.
- 6.4 Zusätzlich sind in einem 8 m-Streifen entlang der Nordwestseite zum Starnberger Weg je 64 m² (8 lfm) ein Baum und 4 Sträucher dauerhaft zu erhalten bzw. neu zu pflanzen und wiederum zu erhalten. Der unter D. 6.5 aufgeführte „zu erhaltende Baumbestand“ wird angerechnet.
- 6.5 zu erhaltender Baum:
Zum Erhalt festgesetzte Bäume dürfen weder beseitigt noch beschädigt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall sind sie spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode mit einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung zu ersetzen. Bei baubedingter Beschädigung erhaltenswerter Bäume mit der Folge des

- Absterbens muss ein standortheimischer Ersatzbaum als Solitär mit einem Stammumfang von mind. 25 cm nachgepflanzt werden (s. auch E.8.1).
- 6.6 Dachflächen von Nebenanlagen sind mit mind. 10 cm durchwurzelbarer Substratschicht mind. extensiv zu begrünen.
- 6.7 Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruck-Dampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe mit einer Farbtemperatur max. 2.700 K zu verwenden. Diese Leuchten sind voll abgeschirmt mit einem Abstrahl-Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen auszustatten. Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.

E. Hinweise durch Text in der Fassung vom 21.06.2024

1. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

- 1.1 Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Neuried (Entwässerungssatzung - EWS) vom 22. Juni 2010
- 1.2 Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen und Sträuchern der Gemeinde Neuried (Baumschutzverordnung) vom 21. November 2003

2. Bodendenkmäler

- 2.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3. Stellplätze/Tiefgaragen

- 3.1 Die Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze richtet sich nach der Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993.
- 3.2 Werden Tiefgaragen mit Fahrwegen bzw. Verkehrsflächen überquert, ist eine Dimensionierung nach Brückenklasse 30 (DIN 1072) erforderlich.

4. Barrierefreie Nutzung

- 4.1 Auf die DIN 18040 Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO „Barrierefreies Bauen“ wird hingewiesen.

5. Altlasten

- 5.1 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art.2 BayBodSchG).

6. Wasser

- 6.1 Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.
- 6.2 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug im Trennsystem an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

- 6.3 Es sind Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in unterirdische Bauteile zu treffen. Weiterhin kann eine Ableitung von Grundwasser beim Baugrubenaushub nötig sein. Dies erfordert eine vorherige wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG.
- 6.4 Niederschlagswasser soll möglichst vor Ort versickert werden.
- 6.5 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.
- 6.6 Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig.
- 6.7 Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnis freien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
- 6.8 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 6.9 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 6.10 Auf Grundstücken mit einer undurchlässigen Fläche von größer 800 m² ist mit einem Überflutungsnachweis eine Drittbeeinträchtigung zu prüfen. Der Nachweis ist dem Landratsamt München vorzulegen.

7. Kinderspielplätze

Auf das Erfordernis der Herstellung von Kinderspielplätzen gemäß Artikel 7 (3) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 wird hingewiesen.

8. Hinweise zur Grünordnung

- 8.1 Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried ist in der jeweils gültigen Fassung (zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses; 21.11.2003) zu beachten. Auf die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e.V.)) und deren Beachtung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 8.2 Auf die Vorschriften der DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke und deren Beachtung in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
- 8.3 Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- 8.4 Für Gehölzschnittmaßnahmen und Baumfällungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. - 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur in den unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.
- 8.5 Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, ist ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, insbesondere gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten zu prüfen, da dies nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen können, sollte vor Gebäudeveränderung eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütender Vogelarten durchgeführt werden. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. Das Ergebnis sollte der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn mitgeteilt werden. Bei Vorkommen von geschützten Arten sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.
- 8.6 Zum Schutz von Vögeln ist bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m² überschreiten, auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen, welche eine Anflugrate von unter 10 % aufweisen. Es wird hierbei auf Studien der Wiener Umweltschutzbehörde zum Thema Vogelanflug verwiesen (<http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>).
- 8.7 Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11 a Bay-NatSchG). Die Umsetzung sollte gemäß der Recherche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: „Lichtverschmutzung - Ursache des

Insektenrückgangs?" von Johannes Voith und Bernhard Hoiß erfolgen ([www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith et al 2019 lichtverschmutzung.pdf](http://www.anl.bayern.de/publikationen/anliegen/doc/an41122voith_et_al_2019_lichtverschmutzung.pdf)).

- 8.8 Grünflächen sollen mit insektenfreundlichen heimischen Blühwiesenmischungen angelegt werden. Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 9. Immissionen, Emissionen**
- 9.1 Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Plangebiet ist seitens Entwurfsverfasser – unter Beteiligung eines qualifizierten Ing.-Büros auf dem Gebiet des Lärmschutzes - zu prüfen, ob schallschutztechnische Anforderungen anhand nachstehender Bedingungen (9.2 und 9.3) erforderlich und ggf. umzusetzen sind. Beachtlich ist die DIN 4109 in der jeweils aktuell als Technische Bauvorschrift eingeführten Fassung.
- 9.2 Ab einem Lärmbeurteilungspegel von 58 dB(A) bzw. maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 dB(A) an Fassaden schutzbedürftiger Räume (Aufenthaltsräume in Wohnungen) ist ein Nachweis der Luftschalldämmung nach Nr. 7 DIN 4109-1 (Januar 2018) i. V. m. DIN 4109-2 (Januar 2018) erforderlich. Die erforderliche Luftschalldämmung darf durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen etc. nicht verringert werden.
- 9.3 An Fassaden mit einem Lärmbeurteilungspegel von > 49 dB(A) sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig. Die Lüftung ist entweder - soweit gegeben - über Fassaden mit niedrigerem Lärmpegel vorzunehmen oder über anderweitige Maßnahmen sicherzustellen (z.B. Einbau hochwertiger Schalldämm-Lüfter, grundsätzliches Be- und Entlüftungskonzept aufgrund Energieeinsparung etc.).
- 9.4 Baumfällungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (somit nur im Zeitraum zwischen 1.10. und 28.2.) zulässig. Vor der Fällung ist eine Untersuchung der Bäume auf möglichen Fledermausbesatz durchzuführen. Sollten geeignete Quartierstrukturen aufgefunden werden, ist die Fällung nur nach Nachweis, dass diese nicht genutzt werden, zulässig. Vorsorglich sind je Quartierstruktur drei für Fledermäuse geeignete Nistkästen im bestehenbleibenden Baumbestand aufzuhängen. Dies gilt auch für erforderliche Fällungen im Streifen gem. 6.4, z.B. bei einer Sanierung der Tiefgaragen.
- 10. Normen, Richtlinien und Satzungen**
- 10.1 Die DIN-Normen und Richtlinien, auf welche die Festsetzungen (Teil D) Bezug nehmen, werden bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.
DIN-Normen sind zudem im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei

einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

11. Führung von Versorgungsleitungen

- 11.1** Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sollen unterirdisch verlegt werden.

Aufgestellt am 29.03.2022

Ausgefertigt am ^{17. DEZ. 2024} .. 2024
Neuried

.....
Harald Zipfel
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt am 09.12.2024
München

Felix Wittermann
.....

Felix Wittermann
Architekturpartner Leberfing Wittermann PartmbB
(Planverfasser)

F. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2022 bis 30.12.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.10.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2022 bis 30.12.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2024 bis 03.05.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 bis 03.05.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.11.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.06.2024 als Satzung beschlossen.

Neuried, den 17. DEZ. 2024

.....
Harald Zipfel

Erster Bürgermeister

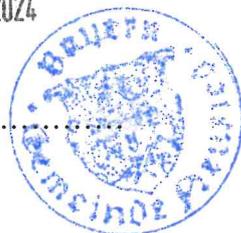


7. Ausgefertigt

Neuried, den 17. DEZ. 2024

.....
Harald Zipfel

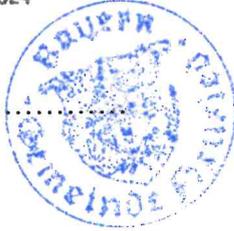
Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ~~20. DEZ. 2024~~ ^{20. DEZ. 2024} gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neuried, den 23. DEZ. 2024

.....
Harald Zipfel
Erster Bürgermeister



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG A22 (NÖRDLICH VOM MAXHOFWEG) der Gemeinde Neuried

Für den Bereich der Fl.Nrn. 110/81, 110/91, 143/2, 143/3

Planfertiger:

Felix Wittermann

Architekturpartner Leberfing Wittermann PartmbB

Begründung

In der Fassung vom 21.06.2024

Inhalt

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG A22 (NÖRDLICH VOM MAXHOFWEG)	1
1 Anlass der Planung und Verfahren nach BauGB	3
2 Ausgangssituation	3
2.1 Lage und Eigentumsverhältnisse	3
2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse	4
2.2.1 Nutzungen	4
2.2.2 Verkehrliche Erschließung	4
2.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3 Planungsziele	6
4 Planungskonzept	7
4.1 Städtebauliches Grundkonzept.....	7
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	7
4.3 Maß der baulichen Nutzung	7
4.4 Bauweise	10
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugestaltung.....	10
4.6 Höhenentwicklung, Geländemodellierungen.....	10
4.7 Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung.....	10
4.8 Dachform, Dachaufbauten, Technische Anlagen, Dachterrassen	12
4.9 PKW-Stellplätze, Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen.....	12
4.10 Grünordnung.....	13

1 Anlass der Planung und Verfahren nach BauGB

Die Eigentümer der Anwesen Karwendelstraße 3, 5 ,7 und Karwendelstraße 17, 19 ,21 haben gegenüber der Gemeinde den Wunsch geäußert ein Vollgeschoß aufstocken zu wollen. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist, im Rahmen der Innenentwicklung im Verdichtungsraum München zusätzlichen Wohnraum (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) zu schaffen. Ein Teil der neu geschaffenen Wohnfläche wird als sozial gebundener Wohnraum gesichert. Der gebundene Wohnraum kann auch in den bereits bestehenden Geschossen nachgewiesen werden. Die städtebaulichen Vereinbarungen werden entsprechend gestaltet.

Verfahren nach BauGB

Der Gemeinderat hat am 29.03.2022 die erste Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „A22“ im beschleunigten Verfahren nach §13a beschlossen.

UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet

Durch die Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet und nicht begründet. Im Plangebiet wird kein betreffendes Vorhaben zugelassen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan keine Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen eines kleinen Gebietes auf lokaler Ebene im Sinne von Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL7 handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinien) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

2 Ausgangssituation

2.1 Lage und Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Neuried liegt in der Region München (Region 14) im südwestlichen Bereich des Landkreises München und grenzt unmittelbar an den südwestlichen Stadtrand von München.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 01.01.2013) ordnet das

Bebauungsplan mit Grünordnung, „A22“ für ein Gebiet nördlich vom Maxhofweg

Gemeindegebiet nach den Gebietskategorien dem Verdichtungsraum München zu. Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Neuried an der Karwendelstraße.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurnummern 110/81, 110/91, 143/2, 143/3.

Insgesamt bestehen derzeit vier Anwesen im Änderungsbereich, wovon das nördliche und südliche aufgestockt werden soll. Für die mittleren Anwesen (Karwendelstraße 9, 9a, 11 ,13) besteht kein Änderungswunsch von Seiten der Eigentümer.

Alle Grundstücksflächen sind in privatem Eigentum.

Die Gesamtfläche des Planungsgebiets beträgt ca. 0,97 ha.

2.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse

2.2.1 Nutzungen

Die Grundstücke sind ausschließlich mit Wohnbebauung bebaut.

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich direkt anschließend ein Grundstück mit zweigeschossiger Wohnbebauung.

Östlich des Planungsgebiets befindet sich getrennt durch eine Anwohnerstraße zwei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung

Südlich grenzt eine neugeschossige Wohnbebauung an.

Westlich des Planungsgebiets befinden sich Gewerbebauten mit bis zu 20m Höhe. Als Trennung der Wohnbebauung zu den Gewerbebauten dient ein breiter Fuß- und Radweg mit Begleitgrün.

2.2.2 Verkehrliche Erschließung

Motorisierter Individualverkehr

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die Anwohnerstraße Karwendelstraße. Diese endet mit dem nördlichen Abschluß des Geltungsbereichs in einem Wendehammer. Die Tiefgarageneinfahrten und oberirdischen Stellplätze werden alle von der Karwendelstraße erschlossen.

Das Gebiet ist damit sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Ruhender Verkehr

Auf der Ostseite der Karwendelstraße sind öffentliche Längsparker. Für die Bewohner stehen ausreichend Stellplätze in den Tiefgaragen und den oberirdischen Stellplätzen im Geltungsbereich zur Verfügung. Für das Anwesen Karwendelstraße 17, 19, 21 können außerdem Stellplätze auf fremdem Grund in unmittelbarer Nähe nachgewiesen werden.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der leistungsfähige öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) steht nördlich in ca. 100m bis 200m Entfernung über die Haltestelle „Starnberger Weg“ zur Verfügung.

In der Karwendelstraße sind Gehwege beidseits vorhanden.

Fahrrad

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets befinden sich Radwege der Radwegnetze des Landkreises München und des Äußeren Wirtschaftsraum München. Die Karwendelstraße selbst ist so ausgelegt, dass Fahrrad-, PKW, und LKW-Verkehr auf einer Fläche nebeneinander stattfindet.

Es ist somit eine vielfältige und attraktive Anbindung des Planungsgebiets sowohl für Alltagsradfahrer, als auch für Freizeitradfahrer, an die umliegenden Infrastrukturen und Erholungsgebiete gegeben.

2.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried werden für das Planungsgebiet Flächen für Wohnen dargestellt.

Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplan für ein Gebiet nördlich vom Maxhofweg - A22 aus dem Jahr 1967. Somit ist dieser Bereich nach §30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Dieser enthält im Änderungsbereich Festsetzungen zur:

- Art der baulichen Nutzung
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO 1962), wobei Ausnahmen nach § 3 Abs. gemäß BauNVO 1962 zugelassen werden, jedoch keine kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der Nutzung wird durch die zwingende Zahl der Vollgeschosse ($Z = IV$), die Grundflächen ($GR = 513,5m^2$ je Bauraum) bestimmt.
- Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen durch Baugrenzen bestimmt. Zusätzlich werden Flächen für Tief-Garagen und oberirdische Stellplätze festgesetzt, wobei außerhalb dieser Flächen keine Garagen oder Stellplätze zulässig sind.
- Baulichen Gestaltung
Regelungen zur Dachneigung (12° bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen und Flachdach bei Gebäuden mit fünf Vollgeschossen) sowie zum Verbot von Einfriedungen.
- Abstandsflächen
Gegenüber der Abstandsregelung des Art. 6 Abs.3 und 4 BayBO werden abweichende Abstandsflächen festgesetzt.
- Zufahrten
Die im Bebauungsplan genannte „künftige Kreisstraße“ wurde nie gebaut und durch den angrenzenden Bebauungsplan durch den Starnberger Weg ersetzt. Auch von diesem sind keine Zufahrten erlaubt.

3 Planungsziele

Die Ziele des Bebauungsplanes und Grundzüge der Planung sind:

- Schaffung von qualitativem Wohnraum in gut erschlossener Lage

- Verträgliche städtebauliche Einfügung der zulässigen Nutzungen und der Bebauung

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Grundkonzept

Das Konzept sieht eine Aufstockung der Anwesen Karwendelstraße 3, 5, 7 und Karwendelstraße 17, 19, 21 vor. Hierbei handelt es sich um eine eingeschossige Aufstockung um ein Vollgeschoß, somit sollen Gebäude mit fünf Vollgeschoßen zugelassen werden.

Als Nutzung ist ausschließlich reine Wohnnutzung vorgesehen. Somit soll benötigter Wohnraum nachhaltig mit geringem zusätzlichem Flächenverbrauch (Versiegelung) geschaffen werden.

Die Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, ist weniger als 13m über der Geländeoberfläche im Mittel. Daher sind Aufzüge nach BayBO Art. 37 nicht erforderlich. Dennoch soll die Möglichkeit Aufzüge herzustellen gegeben werden. Ob das realisierbar ist, wird eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von den Eigentümern ergeben.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Änderungsgebiets wird ein reines Wohngebiet ausgewiesen.

Zulässig sind im reinen Wohngebiet die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit Ausnahme kleiner Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die Festsetzungen entsprechen den geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume und Flächen für Erschließung), die maximal zulässige Grundfläche (GR) i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO, die Überschreitungsmöglichkeiten i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO sowie das Höchstmaß an Vollgeschossen bestimmt.

Durch die im Plan festgesetzten Bauräume sowie die festgesetzte GR von insgesamt max. 2.580 m² werden die ausreichende Größe und die gute Nutzbarkeit der Freiflächen

sichergestellt. Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse von IV bzw. V ermöglicht eine verdichtete, städtische Bauweise sowie einen flächensparenden Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Bauland.

Um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen realisieren zu können, werden drei Flächen für Tiefgaragen und insgesamt fünf Flächen für oberirdische Stellplätze festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan sind vier Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Um dem gebauten Bautenstand zu entsprechen, werden die von Norden her erste und dritte Fläche für Tiefgaragen bis zur westlichen Grundstücksgrenze (Starnberger Weg) erweitert. Die von Norden her zweite Fläche für Tiefgaragen, die im April 2023 nicht bebaut ist, bleibt unverändert, um den Baumbestand entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu schützen. Statt der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten südlichen Fläche für Tiefgaragen (südlich des Anwesens Karwendelstraße 3, 5, 7) wird nun eine deutlich kleinere Fläche für oberirdische Stellplätze ausgewiesen. Die restlichen vier Flächen für oberirdische Stellplätze bleiben unverändert erhalten. In Summe können so die Freibereiche vor den Gebäuden attraktiv und gut nutzbar gestaltet und die Stellplätze städtebaulich sinnvoll erstellt werden.

Hierzu wird die Überschreitung der maximal zulässigen GR i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht.

Die Nutzungskennziffern für den Änderungsbereich kann der nachstehenden Tabelle entnommen werden:

Reines Wohngebiet (Änderungsbereich)	Werte in m ²	Kennziffern
Fläche Baugrundstück (Nettobauland)	9.682	-
Max. Gesamtgeschossfläche	~11.700	1,21
Max. Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO	2.580	0,27
Max. Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 mit Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	~7.260	0,75

Die maximal zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 2.580 m² wird festgesetzt und eine maximal zulässige Geschossfläche von ca. 11.700 m² ist theoretisch erreichbar. Die maximal zulässige Grundfläche darf für Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 4.680 m² überschritten werden. Daraus ergeben sich rechnerisch eine maximal mögliche Bebauungsplan mit Grünordnung, „A22“ für ein Gebiet nördlich vom Maxhofweg

Grundflächenzahl GRZ von 0,27 (0,75 mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO) und eine maximal mögliche Geschossflächenzahl GFZ von 1,21.

Die maximal zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,27 hält die Obergrenze für Reine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ 0,4 ein.

Die maximal zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 mit Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschreitet die Obergrenze für Reine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ 0,4 zuzüglich 50 vom Hundert (0,6) in Anlehnung an § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 0,15. Diese Überschreitung ist städtebaulich erforderlich, um den Stellplatzbedarf auf Grund der GaStellV gerecht zu werden.

Ferner dient die Überschreitung der Obergrenzen im dargestellten Maße einer verdichteten, flächensparenden Bebauung an dieser gut angebundenen Lage im Gemeindegebiet.

Trotz der oben genannten Überschreitungen der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, da durch folgende Festsetzungen ein Ausgleich sichergestellt ist:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauräume und teilweise Unterbringung der pflichtigen Stellplätze in Tiefgaragen, um gut nutzbare, qualitätsvolle Freiflächen auf und neben den Tiefgaragen zu erreichen,
- Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung durch Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse zur Sicherstellung einer guten Belichtung und Belüftung,
- Festsetzungen zur Grünordnung zur Sicherung von Art, Qualität und Dichte der Neubepflanzung sowie Dachbegrünung,
- Begrenzung der Belagsflächen auf das zur funktionsgerechten Grundstücksnutzung unabdingbare Maß und Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen soweit möglich,
- Eine Mindestüberdeckung der Tiefgaragendecke, um Anpflanzungen zu ermöglichen und Regenrückhalt zu erreichen sowie
- Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.4 Bauweise

Wie bisher wird auf eine textliche Festsetzung der Bauweise verzichtet. Durch die Bauräume ist die offene Bauweise vorgegeben, wobei die einzelnen Baukörper bis zu 42m sein können.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugestaltung

Die getroffenen Festsetzungen zur Ermöglichung einer Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen, Balkonen und Trennwänden verbessert die Wohnqualität durch gut nutzbare und attraktive, wohnungsbezogene Freibereiche. Ebenso dürfen Vordächer bei Hauseingängen die Baugrenzen überschreiten, um geschützte Vorbereiche zu erhalten.

4.6 Höhenentwicklung, Geländemodellierungen

Die Höhenentwicklung wird durch die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie die maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt.

4.7 Abstandsflächen, Belichtung, Besonnung

Die Abstandsflächen werden im ursprünglichen Bebauungsplan abweichend zu Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO festgesetzt. Es wird jedoch nicht benannt auf welche Fassung der BayBO sich bezogen wird. Der Verfasser der Begründung geht davon aus, dass die zum Zeitpunkt der Satzung gültige Fassung gemeint war. Die Gemeinde Neuried hat eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen gemäß Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO, die nicht für Bebauungspläne gültig ist, die den Anforderungen des §30 Abs. 1 BauGB entspricht. Im Bereich der Teiländerung werden die Abstandsflächen durch Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist, geregelt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt somit 0,4 H, jeweils aber mindestens 3 m.

Übersichtsplan der maximal möglichen Abstandsflächen:



Die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben bei Ausnutzung der festgesetzten Bauräume und maximal zulässigen Wandhöhen an der nördlichen Grenze zu benachbarten Grundstücken Abstände, die die zulässigen Abstandsflächen für Wohngebiete gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO in Teilbereichen nicht einhalten.

Das nördliche Nachbargrundstück ist im Eigentum der Eigentümer des Anwesens Karwendelstraße 17, 19, 21. Die im Ursprungsbebauungsplan mögliche Wohnbebauung an der Grundstücksgrenze ist nicht hergestellt und nach Aussage der Eigentümer auch nicht beabsichtigt herzustellen. In den eingeschossigen Gebäuden sind keine Aufenthaltsräume untergebracht. Der Abstand der nördlichen Grundstücksgrenze zum nördlichen Bauraum des nördlichen Nachbarn, in dem ein Wohnhaus errichtet ist, ist ca. 32m. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Besonnung gegeben. Im Zuge des Bauvollzugs ist auf die Erforderlichkeit einer Abstandsflächenübernahme hinzuweisen.

Alle anderen vorhandenen oder möglichen Wände im Planungsgebiet halten die zulässige Tiefe der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO ein. Die östlichen Giebelseiten liegen geringfügig auf der öffentlichen Verkehrsfläche.

Von einer ausreichenden Belichtung für Wohnen kann ausgegangen werden, wenn Aufenthaltsräume unter einem Lichteinfallswinkel von 45° oder besser belichtet werden.

4.8 Dachform, Dachaufbauten, Technische Anlagen, Dachterrassen

Als Dachform ist ausschließlich ein Satteldach mit einer Dachneigung von 12° zulässig. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung für Gebäude mit vier zulässigen Vollgeschossen. Dadurch soll ein einheitliches Bild erreicht werden.

Um die Versorgung der Bewohner mit Photovoltaikstrom zu ermöglichen, wird die Möglichkeit der Herstellung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gegeben.

4.9 PKW-Stellplätze, Nebenanlagen, Fahrradabstellplätze, Müllauffstellflächen

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind nur in den festgesetzten Bereichen für oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen und Tiefgaragenrampen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den festgesetzten Bereichen für Nebenanlagen und Fahrradabstellplätze zulässig, um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu ermöglichen und die Freibereiche von Nebenanlagen weitgehend freizuhalten.

Aufgrund der geringeren Versiegelung sowie zu Gunsten einer besseren Nutzbarkeit sind Kinderspielplätze nach Art. 7 BayBO hiervon ausgenommen.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO richtet sich nach der geltenden Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV. Die festgesetzte Anzahl der Fahrradabstellplätze ist ortsüblich und der Anbindung des Planungsgebiets an das öffentliche Radwegenetz angemessen.

Oberirdische Fahrradabstellplätze sind möglich, um eine Unterbringung der Fahrräder in Nähe der Hauseingänge zu ermöglichen.

Müllaufstellflächen am Abholtag sind an den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Freibereichen nach Erfordernis zulässig.

Einfriedungen sind nur zu Grundstücken außerhalb des Planungsgebiets zulässig, jedoch nicht zur Straße. Die Ausführung muss sockellos sein, damit Kleintiere ungehindert die Grundstücke wechseln können.

4.10 Grünordnung

Wesentliche Grundlage für grünordnerische Festsetzungen im Sinne von Minimierungsmaßnahmen ist die Aufnahme und Bewertung des vorhandenen Baumbestandes. Der vorhandene Baumbestand im Bereich des 8m breiten Streifens mit Pflanzbindung ("Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen") wurde allerdings nicht eingemessen, sondern mit Grundlage des Luftbildes und der Erhebung vor Ort (02.06.2023) eingetragen. Die Bäume außerhalb des 8m breiten Baumbestandes wurden nicht aufgenommen.

Grundlage ist die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried:

Unter die Verordnung der Gemeinde Neuried fallen alle Bäume, die in 1 m Meter Höhe einen Stammumfang größer als 80 cm aufweisen, bzw. bei denen das in der Summation der Einzelstämme der Fall ist. Obstbäume außer Walnuss, Holzapfel und Holzbirne sind ausgenommen.

Wichtig für die Erhaltenswürdigkeit eines Baumes sind seine Vitalität und die damit verbundene Prognose als „Baum mit Zukunft“, der Zeithorizont beträgt hier mindestens 15 Jahre, grundsätzliche fachliche Pflegemaßnahmen miteingeschlossen.

Es ergibt sich folgende Beschreibung und Bewertung hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit des 8m breiten Streifens mit Pflanzbindung:

- parallel zum Starnberger Weg verläuft ein Wall in Höhe von rund 1m und einer Breite von 2 - 3m.
- auf dem Wall stockt im Süden eine Reihe dicht stehender Hemlocktannen (Douglasien) und im weiteren Verlauf nach Norden (2. Gebäudeblock) einige serbische Fichten
- im nördlichen Teilbereich ist der Baumbestand lückiger, allerdings ist die bestehende Sukzession mit Laubbäumen und Strauchgehölzen vielfältig und ökologisch wertvoll:
- dominante Arten sind Spitz-Ahorn, Eberesche, Hartriegel, Pflaume, Birke
- der Bereich nach Osten (zur Blockbebauung hin) ist dicht mit Zier- und Wildgehölzen bepflanzt: falscher Jasmin, Weißdorn, Eibe Hainbuche, Liguster, Feldahorn, Schneeball, vielblütige Rose, Pflaume

Neuried 17. DEZ. 2024

.....
Harald Zipfel
Erster Bürgermeister