



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Baugrenze
3. Nur Doppelhäuser zulässig
4. Zulässige Grundfläche in m², z. B. 165 m²
5. Maßzahl in m, z. B. 12,0 m
6. der im Bauraum festgesetzte Höhenbezugspunkt mit Angabe der Höhe, z. B. 559,70 m ü. NN
7. Straßenbegrenzungslinie
8. öffentlicher Fußweg
9. Öffentliche Verkehrsfläche
10. Baum aus städtebaulichen Gründen zu erhalten
11. private Grundstücksfläche mit Begrünungsgebot
12. Abgrenzung unterschiedlicher GR
13. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

B. HINWEISE ALS PLANZEICHEN

1. Hauptgebäude im Bestand mit Hausnr.
2. Nebengebäude im Bestand
3. Flurstück mit Nr.
4. Baumbestand als Hinweis
5. Anbauverbotszone (nachrichtliche Übernahme)
6. Anbaubeschränkungszone
7. Straßenbegleitgrün

PROJEKT		INDEX
Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 53 "Östlich von Am Schwaigfeld und nördlich der Bichlmairstraße"		00
PLANINHALT		MAßSTAB
Planzeichnung		1:1.000
AUFTRAG		PLANGRÖßE
Gemeinde Neuried		420 x 594 mm
Planegger Straße 2 82061 Neuried		GEZEICHNET
Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH		MH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82319 Starnberg Tel.: 08151-97 999 30 Fax: 08151-97 999 49 info@terrabiota.de		DATUM
BEMERKUNG		13.06.2023
230601_B-Plan-Neuried.dwg		

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 53 „Östlich von Am Schwaigfeld und nördlich der Bichlmairstraße“

Präambel

Die Gemeinde Neuried erlässt diesen Bebauungsplan gemäß der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. I. S. 6) geändert worden ist; der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6); Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl., S.6 74) als Satzung. Dieser Bebauungsplan ersetzt alle bisher im Geltungsbereich gültigen Baulinienpläne.

Dieser besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 13.06.2023 (Punkte A & B)
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung vom 13.06.2023

A. Festsetzung durch Planzeichnung

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet: Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 1.2 Offene Bauweise: Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In Bauräumen mit DH gemäß Planzeichen A.3 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

- 2.1 Die zulässige Wandhöhe beträgt 6,5 Meter als Höchstmaß. Sie bemisst sich von der Höhe am Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen A. 6 bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 2.2 Die zulässige Firsthöhe beträgt 10 Meter als Höchstmaß. Sie bemisst sich von der Höhe am Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichen A. 6 bis zum höchsten Punkt der Dachfläche.
- 2.3 Ausnahmsweise dürfen Gebäude mit einem Energiebedarf von max. 30 kWh/(m²a) die max. zulässige Grundfläche um 10 % sowie die zulässige Wand- und Firsthöhe um jeweils 25 cm überschreiten. Die Baugrenzen sind jedoch einzuhalten. Die sich dadurch ergebenden Überschreitungen der zulässigen Grundfläche und Wandhöhe sind Teil dieser Ausnahme.
- 2.4 Von der zulässigen Grundfläche gem. A. 4 dürfen 15 % ausschließlich für ebenerdige Terrassen verwendet werden. Diese dürfen die Baugrenzen auf max. 6 m Länge um bis zu 3 m überschreiten, müssen jedoch mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Sie sind nicht im Wurzelbereich zu erhaltender Bäume (Kronentraufe +1,5 m) zulässig.

- 2.5 Die zulässige Grundfläche gem. A. 4 darf durch die Grundfläche von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO abzüglich der für Terrassen verwendeten Fläche gem. Ziff. C. 2.4, aber zusätzlich zu den Überschreitungen gem. C. 2.3 um bis zu 70 % überschritten werden. Hierzu zählen alle Nebenanlagen wie Garagen, Müllhäuschen, Fahrrad- und Gartenschuppen sowie Schwimmbekken. Bei Grundstücken in der 2. Reihe darf der Erschließungsstich zwischen den Vorliegern die zulässige Grundfläche zusätzlich um das Maß seiner Fläche überschreiten.
- 2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.
- 2.7 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 435 m². Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Fl. Nrn. 104 und 104/4, Bichlmairstraße 3 und 5.

3. Gestaltung und sonstige textliche Festsetzungen

- 3.1 Als Dachform bei Hauptgebäuden sind ausschließlich symmetrische Sattel- sowie Walmdächer zulässig.
- 3.2 Bei Hauptgebäuden mit einer Wandhöhe bis zu 4,0 m sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 47° und 52° zulässig.
- 3.3 Bei Hauptgebäuden mit einer Wandhöhe zwischen 4,0 m und 6,5 m sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 16° und 30° zulässig.
- 3.4 Von den Festsetzungen Ziff. C 3.2 und C 3.3 sind Dachterrassen über eingeschossigen Gebäudeteilen ausgenommen.
- 3.5 Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des Gebäudes auszurichten.
- 3.6 Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Wiederkehren) sind ab einer Dachneigung von 27° zulässig. Auf einer Dachhälfte sind max. zwei Dachgauben oder ein Zwerchgiebel oder eine Wiederkehr zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander und zum Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Zu Traufe und First ist mindestens 1,00 m Abstand einzuhalten. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Zwerchgiebel und Wiederkehren dürfen die zulässige Wandhöhe um bis zu 1,2 m überschreiten. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Dachgaube je Dachseite zulässig. Bei giebelständig aneinander gebauten Doppelhäusern ist alternativ zu Gauben nur ein mittiger Zwerchgiebel oder eine gemeinsame Wiederkehr je Dachseite zulässig.
- 3.7 Für Dacheinschnitte gelten die gestalterischen Festsetzungen gem. C 3.6. Eine Überdachung von Dacheinschnitten ist ebenso wie eine Kombination von Dacheinschnitten und Dachaufbauten in einer Dachfläche nicht zulässig.
- 3.8 Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind nur auf Wand- und Dachflächen sowie parallel zu Balkongeländern zulässig. Bei der Errichtung von Gebäuden sind sie bündig in die Dachfläche einzubauen. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,20 m und nur parallel zur Dachneigung, Wandfläche bzw. Balkongeländer zulässig. Nicht zulässig sind gebäudeunabhängige Photovoltaik- und Solarthermieranlagen.
- 3.9 Nach Osten, Westen oder Süden geneigte Dachflächen sind bei der Errichtung von Gebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr.23b BauGB zu mind. 50 % ihrer Fläche mit Photovoltaik- und Solarthermieranlagen zu belegen.
- 3.10 Aufschüttungen sind nur für das Angleichen von Gelände und bis max. 50 cm zulässig.
- 3.11 Abgrabungen sind nur im Bereich von 3 m um das Hauptgebäude zulässig, jedoch nur an einer Hausseite bis max. 2/3 der Hauswandlänge und bis max. 2 m Tiefe zum Umgebungsgelände. Zusätzlich zu den Abgrabungen gem. Satz 1 ist innerhalb des Bauraums eine weitere Abgrabung für eine max. 1 m breite Keller-Außentreppe zulässig.

4. Garagen und Gebäude als Nebenanlagen

- 4.1 Je Wohngebäude ist neben der Garage ein Gebäude als Nebenanlage mit insgesamt bis zu 15 m² zulässig. Je weitere Wohnung im selben Wohngebäude sind zusätzlich bis zu 10 m² im selben Gebäude als Nebenanlage zulässig.
- 4.2 Garagen und Gebäude als Nebenanlagen müssen mit einem Satteldach oder alternativ einem zu begrünenden Flachdach (< 5°) ausgebildet werden. Die Dachneigung bei Satteldächern beläuft sich auf maximal 27° und ist der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen, sofern dieses nicht steiler ausgebildet ist.
- 4.3 Tiefgaragen mit ihren Zufahrten dürfen auch außerhalb der Baugrenze, nicht jedoch im Wurzelbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) von zu erhaltenden Bäumen gem. A. 10 errichtet werden.

5. Grünordnung und Bodenschutz

- 5.1 Gemäß A.10 festgesetzter Baumbestand ist als Funktionsgrün zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind spätestens in der nächsten Pflanzzeit hinsichtlich Wuchsordnung gleichwertig nachzupflanzen.
- 5.2 Innerhalb der privaten Grundstücksfläche mit Begrünungsgebot gemäß Planzeichen A. 11 sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter, die in die davor durchlaufende Einfriedung zu integrieren sind. Die Vorgartenzone darf je Baugrundstück durch eine max. 3,0 m breite Zufahrt zu Stellplätzen/ Garagen sowie zusätzlich einen max. 1,5 m breiten Zugang unterbrochen werden. Für Doppelgaragen, Doppelcarports oder Garage mit nebenliegendem Stellplatz ist eine 6,0 m breite Zufahrt zulässig. Offene Carports sind auch innerhalb der Vorgartenzone mit einer Breite bis zu 6,0 m zulässig.
- 5.3 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie drei Laubsträucher spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgende Pflanzzeit zu pflanzen. Bis zu 50% der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Laubbäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Bereits vorhandene Gehölze, die diesen Vorgaben entsprechen, sind unabhängig, ob sie zur Erhaltung festgesetzt sind oder nicht, anrechenbar. Bei der Pflanzung von Obstbäumen müssen diese dauerhaft erhalten oder bei Abgang gleichwertig ersetzt werden, auch wenn sie nicht gem. gemeindlicher Baumschutzverordnung geschützt sind.
- 5.4 Von den gem. Ziff. C.5.3 vorzusehenden Bäumen müssen mind. 1 Baum je 20 m angefangener Straßenfrontlänge im Bereich der Vorgartenzone gepflanzt oder erhalten werden. Dabei können vorhandene Gehölze innerhalb sowie bis in 3 m Abstand zur Vorgartenzone angerechnet werden. Angerechnete oder gem. Pflanzgebot festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzzeit hinsichtlich Wuchsordnung gleichwertig nachzupflanzen.
- 5.5 Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume und Sträucher sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zulässig. Die Mindestpflanzgröße beträgt für Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung Stammumfang (StU) >18 cm, für Bäume 3. Wuchsordnung StU > 16 cm und für Obstbäume StU >14 cm, für Sträucher: 2 x verpflanzt, 7 Triebe, Höhe > 100 cm (vgl. Artenliste in D 2.5).
- 5.6 Abgrabungen im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich + 1,5 m) sind nur in Handgrabung und mit Wurzelversorgung bis max. 1 m unter die Kronentraufe, jedoch mind. 5 m Entfernung vom Stammfuß zulässig. Bei Abriss eines bestehenden Gebäudes im Bereich der Bäume darf ein neues Gebäude auch im selben, näheren Abstand zum Stammfuß wie das abgerissene Gebäude errichtet werden, allerdings dürfen keine über den Altbestand hinaus gehenden Abgrabungen zur Seite oder auch in die Tiefe erfolgen

und die Arbeiten müssen ebenfalls die Vorgaben zum Baumschutz einhalten. Sollte der Erhalt eines festgesetzten Baumes auf der Grundlage eines Baumgutachtens als nicht darstellbar nachgewiesen werden, sind entsprechende Neupflanzungen gemäß Ziff. C. 5.5 vorzunehmen.

- 5.7 Als Einfriedungen sind nur blickdurchlässige Holzzäune oder Maschendrahtzäune sowie lebende Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit einem Anteil von bis zu 20 % Eiben zulässig. Gabionen sind unzulässig. Die maximale Höhe beträgt 1,50 m, gemessen von der Geländehöhe, lebende Hecken sind bis 1,80 m Höhe zulässig. Frei wachsende Sträucher können auf das Pflanzgebot gem. C 5.3 angerechnet werden. Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 10 cm Bodenabstand einhalten.
- 5.8 Garagenzufahrten sowie Stellplätze sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteinen, Rasenwaben bzw. Pflaster mit offenen Fugen, Fugenanteil > 10 %).

6. Artenschutz

- 6.1 Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenschutzes ist die Außenbeleuchtung im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur < 2.700 K (z.B. warmweißen LED) verwendet werden. Diese müssen streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben), und staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) und keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung von Lockwirkung auf Insekten).
- 6.2 Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelgefährdende, große Verglasungen zwischen Gebäuden, z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von mehr als 1,5 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu entschärfen (vgl. <http://vogelglas.vogelwarte.ch>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu vermeiden.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen müssen die schützenswerten Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an Gebäudefassaden entlang der Münchner Straße und an der St 2344 Forstenrieder Straße so angeordnet werden, dass sie eine von diesen Gebäudefassaden abgewandte Orientierung aufweisen. In den Fällen, in denen eine derartige Grundrissorientierung nicht vollständig möglich ist, müssen die Außenbauteile von schützenswerten Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den lärmzugewandten Gebäudefassaden so dimensioniert werden, dass die Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1 in der Fassung 2018-1 an die Schalldämmung der Außenbauteile erfüllt sind. Die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern muss bei geschlossenem Fenster durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden. Der Nachweis der Einhaltung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren anhand eines schalltechnischen Gutachtens zu führen.
- 7.2 Die Grundrisse sind so zu planen, dass an den Außenwohnbereichen (Balkon, Terrasse, Loggien) tagsüber ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) durch Verkehrslärm eingehalten ist. Zum Schutz von Terrassen sind an der zur Straße hin orientierten Terrassenkante Lärmschutzwände auch außerhalb der Bauräume zulässig.
- 7.3 An der straßenzugewandten Fassade des Anwesens „Am Schwaigfeld 2“ sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z. B. Kaltloggien) gewährleistet wird, dass 0,5 m vor

diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von 55/40 dB(A) Tag/Nacht (einschließlich der Berücksichtigung des sog. Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm) nicht überschritten wird.

D. Hinweise

1. Allgemeines

- 1.1 Durch diesen Bebauungsplan wird kein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß der Abstandflächen zugelassen; im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hat die gemeindliche Satzung über abweichende Maße der Abstandflächen in der Fassung vom 28.01.2021 keine Gültigkeit.
- 1.2 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem insbesondere ersichtlich sind:
 - Höhenlage der Gebäude,
 - befestigte und zu begrünende Fläche,
 - Stellplatz- und Zufahrtsflächen,
 - Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser,
 - Gehölzpflanzungen,
 - Lage und Gestaltung von Einfriedungen und Nebenanlagen.
- 1.3 Der Nachweis der Errichtung eines Passiv-Hauses (Energiebedarf < 30 kWh/m²a) muss mit den Bauantragsunterlagen erbracht werden. Diese können bei der Gemeinde nicht im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht werden.
- 1.4 DIN-Vorschriften sind im Bauamt der Gemeinde einsehbar.

2. Boden- und Denkmalschutz

- 2.1 Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u.a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB wird hingewiesen.
- 2.2 Die Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen und Sträuchern der Gemeinde Neuried (Baumschutzverordnung) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.
- 2.3 Auf die Zielsetzungen zum Klimaschutz und der Energieeffizienz im Plangebiet wird hingewiesen. Alle Maßnahmen, die dazu beitragen, eine energieeffiziente Bauweise zu fördern, erneuerbare Energien zu nutzen und eine Reduktion der CO₂-Emissionen zu erreichen, werden begrüßt.
- 2.4 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Fällung von Gehölzen gem. BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- 2.5 Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen:

Bäume 1. Wuchsordnung:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fagus sylvatica - Rot-Buche	Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche	Tilia cordata - Winter-Linde
Ulmus glabra - Berg-Ulme	Ulmus laevis - Flatter-Ulme

Bäume 2. Wuchsordnung:

Acer campestre - Feld-Ahorn	Carpinus betulus - Hainbuche
Populus tremula - Zitter-Pappel	Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aria – Mehlbeere	Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere	

Bäume 3. Wuchsordnung:

Crataegus monogyna - Weißdorn	Malus sylvestris - Holz-Apfel
Salix caprea- Sal-Weide	Prunus padus - Traubenkirsche

Sträucher:

Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes alpina Alpen-Johannisbeere
Rosa canina - Hunds-Rose
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball
Staphylea pinnata - Pimpernuss
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

- 2.6 Werden durch Eingriffe Bäume mit Quartierstrukturen (Bäume ab 50 cm Stammumfang mit Höhlungen, Stammrissen, abplatzender Rinde etc.) beseitigt, sind die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Für die Fällung von Bäumen mit Quartierstrukturen ist eine Begleitung durch eine/n Fledermausexpertin bzw. -experten erforderlich. Auch eine Entwertung von Quartieren (z. B., wenn künstliches Licht die weitere Nutzung einer Baumhöhle verhindert) entspricht rechtlich einer Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Zum artenschutzfachlichen und -rechtlich ordnungsgemäßen Vorgehen wird das Hinweisblatt der Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern empfohlen; Download unter Aktuelles auf: <https://www.tierphys.nat.fau.de/fledermausschutz>

3. Wasserwirtschaft

- 3.1 Die Versickerungsfähigkeit der Grundfläche ist vor allem auf privatem Grund so weit wie möglich durch geeignete Maßnahmen aufrecht zu erhalten. Unverschmutztes oder gering verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern bzw. zu sammeln und als Brauchwasser wieder zu verwenden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mind. 30 cm mächtige, bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV ist zu beachten.
- 3.2 Die Gebäude sind vor Nutzungsaufnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- 3.3 Tiefgaragenzufahrten und Abgrabungen direkt am Haus sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Zum Schutz vor

- eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- 3.4 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.
- 3.5 Tiefgaragen sind grundsätzlich wasserdicht auszuführen. Die DIN 18195 mit DIN 18533 sind zu beachten. Schleppwasser ist in Verdunstungsrinnen zu fassen. Auf das LfU-Merkblatt 4.3/15 mit dazugehörigem Schreiben in Anlage 1 wird verwiesen. Hinsichtlich der Abmessungen der Tiefgaragen muss berücksichtigt werden, dass gesammeltes Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück über die belebte Oberbodenzone versickert werden muss.
- 3.6 Belebter Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer ursprünglichen Nutzung zuzuführen.

4. Denkmalschutz

- 4.1 Eventuell zu Tage tretende Funde und Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt München.

E. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom Gemeinderat am 28.09.2021 gefasst und am 04.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 05.04.2022 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 08.03.2022 hat in der Zeit vom 20.05.2022 bis 24.06.2022 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 08.03.2022 erfolgte mit Schreiben vom 18.05.2022 (§ 4 Abs.2 BauGB).

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 07.02.2023 erfolgte in der Zeit vom 03.03.2023 bis 06.04.2023 (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.06.2023 wurde vom Gemeinderat am 27.06.2023 gefasst (§10 Abs.1 BauGB).

ausgefertigt:

Neuried, den **19. JULI 2023**
Harald Zipfel, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am **21. JULI 2023**; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 13.06.2023 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Neuried, den **21. JULI 2023**
Harald Zipfel, Erster Bürgermeister

Gemeinde Neuried



© Gemeinde Neuried

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Östlich von Am Schwaigfeld und nördlich der Bichlmairstraße“

Begründung

Fassungsdatum: 13.06.2023

Auftraggeber: Gemeinde Neuried
Planegger Str. 2
82061 Neuried

Neuried, ... 19. JULI 2023

.....
Herr Zipfel

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, 13.06.2023

Christin Ufer

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Miriam Hoch, M. Sc. Nature Management

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	4
2.3	Verkehrliche Anbindung.....	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
3.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	8
4.	Städtebauliches Konzept	8
4.1	Städtebau.....	8
4.2	Grünordnung	8
4.3	Verkehrliche Erschließung.....	9
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	9
5.1	Bauliche Festsetzungen	9
5.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
5.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahme	14
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	14

Anlagen

- Anlage 1: Satzung mit Planzeichnung (Maßstab 1:1.000)
- Anlage 2: Möhler + Partner Ingenieure AG, Schalltechnische Untersuchung Gemeinde Neuried Bebauungsplan „Östlich von Am Schwaigfeld, nördlich der Bichlmairstraße“, 23.05.2023

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neuried plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Östlich von Am Schwaigfeld und nördlich der Bichlmairstraße“, um die städtebauliche Entwicklung zu regeln und eine maßvolle und zeitgemäße Nachverdichtung durch eine Vergrößerung bzw. Neuschaffung von Bauräumen zu ermöglichen. Derzeit wird das Gebiet durch die Baulinienpläne Ü1, Ü13 und Ü17 aus den Jahren 1954 bis 1959 geordnet, die keine Festsetzungen über die Art und das Maß der Nutzung benennen, weshalb sich die Zulässigkeit einer Maßnahme nach § 34 BauGB bemisst. Gemäß diesem Paragraphen ist ein Vorhaben dann zulässig, „(...) wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Mit dem Bebauungsplan Nr. 53 werden alle Baulinienpläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ersetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren und zum Schutz des vorhandenen Baumbestands mit integriertem Grünordnungsplan. Das Bauland (ohne die bereits bestehenden Straßen) hat eine Fläche von 40.831 m². Bei der angestrebten GRZ von ca. 0,23 errechnet sich inklusive Terrassen eine Grundfläche von ca. 10.900 m², so dass der Wert gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von max. 20.000 m² Grundfläche auch bei Berücksichtigung der Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (dann knapp 17.500 m²) unterschritten bleibt. Die Sätze 4 und 5 des Abs. 1 gem. § 13a BauGB werden nicht berührt. Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls bestehen aufgrund der Bebauungsplan keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

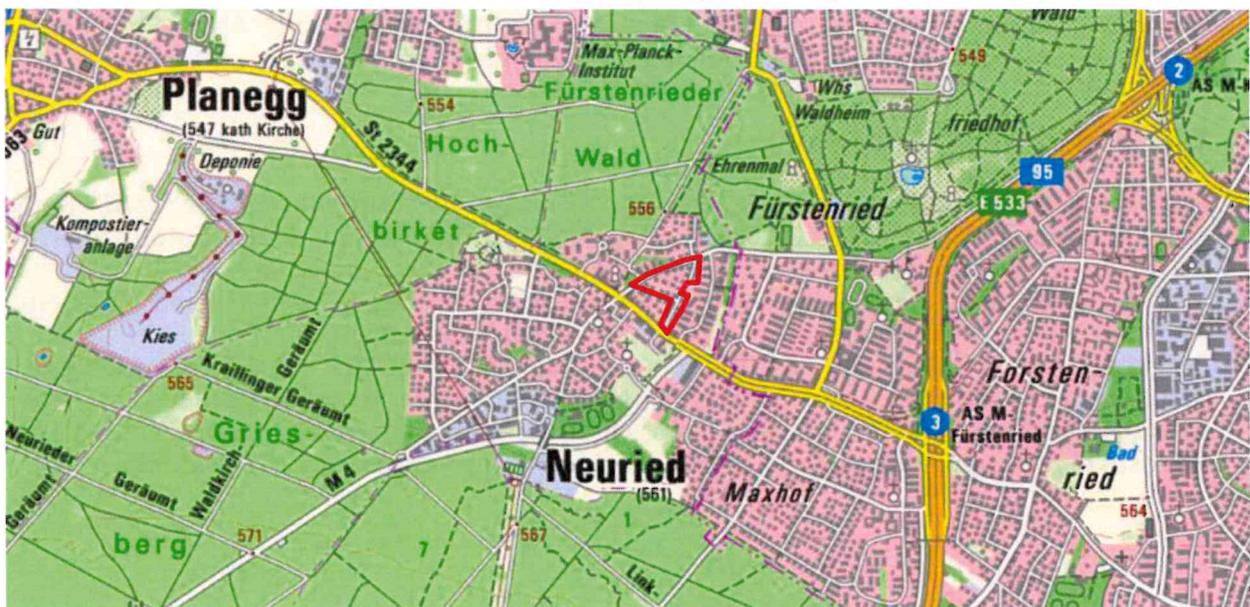


Abb. 1: Lage des Plangebietes (roter Umriss), Ausschnitt TK25

Neuried ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis München und grenzt an den Südwesten der Landeshauptstadt (Abb. 1). Das Planungsgebiet erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 4,72 ha und umfasst Flurstücke entlang der Bichlmairstraße, des Birkenwegs, der Münchner Straße und Am Schwaigfeld nordöstlich der Forstenrieder Straße (St 2344). Das Gebiet liegt im Bereich der würmeiszeitlichen Schotterebene auf einer Höhe zwischen 559,7 und 557,7 m ü. NN.

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Auf dem Planungsgebiet befindet sich lockere Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern und teils ausgeprägtem Baumbestand. Die Grundstücke sind mit bis zu 1.682 m² teilweise sehr groß. Das kleinste Baugrundstück umfasst dagegen lediglich 250 m². Die Wohnbebauung liegt im Planungsgebiet überwiegend im zur Straße hin gewandten Teil der Grundstücke, weshalb vorhandener Baumbestand sich vor allem in den dahinter liegenden Gärten befindet. Dennoch sind nahezu im gesamten Gebiet die Wohngebäude mehrere Meter von der Straße zurückversetzt, sodass das Straßenbild von einer offenen und durchgrüneten Bebauung geprägt ist. Nördlich der Bichlmairstraße und des Birkenwegs ist dieser Abstand zwischen Straße und Bebauung mit bis zu 20 m besonders ausgeprägt.

Aus städtebaulicher Sicht sind die unterschiedlichen Dachneigungen, die im Geltungsbereich existieren, hervorzuheben. So besitzen die Gebäude ostseitig von Am Schwaigfeld teilweise eine Dachneigung von 52°, während andere Häuser im Geltungsbereich lediglich eine Dachneigung von 16° oder zwischen 27° und 30° aufweisen. Dies resultiert aus den verschiedenen Baulinienplänen mit jeweiligen Vorgaben zur Dachneigung, die das Gebiet bisher städtebaulich regeln.

Ausgeprägter Baumbestand ist vor allem auf den großflächigen Grundstücken mit geringer Bebauung vorhanden. So befindet sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 91/6 eine Reihe alter straßenprägender Fichten und auf dem Grundstück Fl. Nr. 104/1 ein doppelstämmiger Fächer-Ahorn sowie zwei grenzständig stehende Eschen mit großflächig angelegtem Garten. Dies gilt ebenso für das Grundstück Fl. Nr. 102, auf dem eine Schwarz-Kiefer und eine Kastanie prägend sind. Einen weiteren nennenswerten Baumbestand weist das Grundstück Fl. Nr. 97/2 mit mehreren Rot-Buchen, einer Esche und einer straßenprägenden Wald-Kiefer auf. Bei Grundstück Fl. Nr. 106/4 ist vor allem eine Linde hervorzuheben. Die Gärten der Grundstücke zwischen Bichlmairstraße und Birkenweg bilden einen wertvollen, zusammenhängenden Grünraum mit Baumbestand. In diesem Bereich sind vor allem ein Spitz-Ahorn auf Grundstück Fl. Nr. 102/3 und mehrere Rot-Buchen bestandsprägend.

2.3 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die St 2344 (Forstenrieder Straße bzw. Planegger Straße), die das Planungs- bzw. Gemeindegebiet Richtung Osten an die Autobahn A95 und die Stadt München sowie Richtung Westen an die Gemeinde Planegg anschließt. Eine weitere Anbindung besteht über die Münchner Straße, welche Richtung Norden nach München und Richtung Süden nach Gauting führt. Über die U-Bahn Haltestelle Fürstenried West der Linie U3 in ca. 1,2 km Entfernung und über die Buslinien 261 und 267 mit den Haltestellen „Neuried, Ammerseestraße“, „Neuried-Waldhauserstraße“ und „Neuried, Rathaus“ ist das Planungsgebiet auch sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. An der Haltestelle „Neuried, Rathaus“ verkehren auch die Busse der Linien 260 und 936.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP Bayern 2013)

Im LEP (Stand 01.09.2013 mit Teilfortschreibungen von 2018 und 2019) ist der Grundsatz 3.1. verankert, dass „die Ausweisung von Bauflächen (...) an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden soll. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Regionalplan

Gemäß Regionalplan 14 der Region München in der Fassung vom 01. April 2019 gehört Neuried zum Verdichtungsraum von München, die Gemeinde stellt dabei jedoch kein Grundzentrum dar (Abb. 2). Das direkte Planungsgebiet ist Hauptsiedlungsbereich und als Wohnbaufläche dargestellt (Abb. 3). Hauptsiedlungsbereiche kommen laut G 2.1. besonders für die Siedlungsentwicklung in Betracht. Weiterhin heißt es, dass vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung für die Siedlungsentwicklung genutzt werden sollen (Z 4.1.). Der Siedlungsbereich ist Richtung Norden, Westen und Süden vom Regionalen Grünzug Nr. 7 „Starnberger See / Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“ umgeben.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans stimmen demnach mit den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans überein.

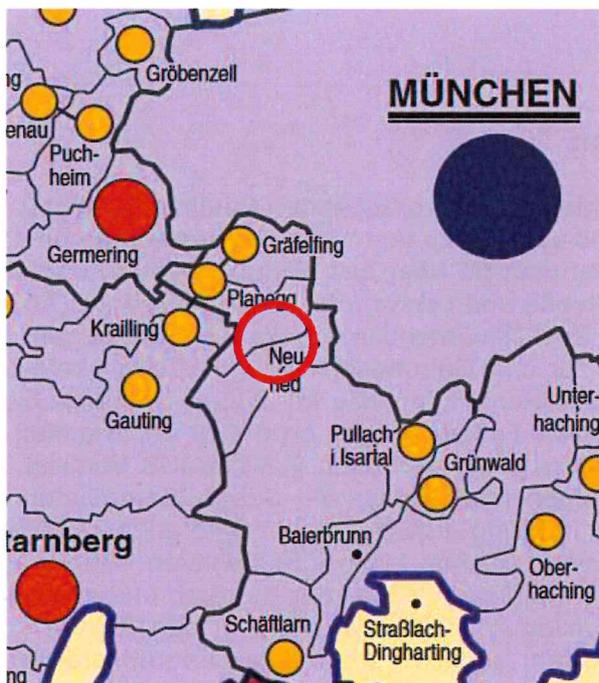


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 1 Raumstruktur

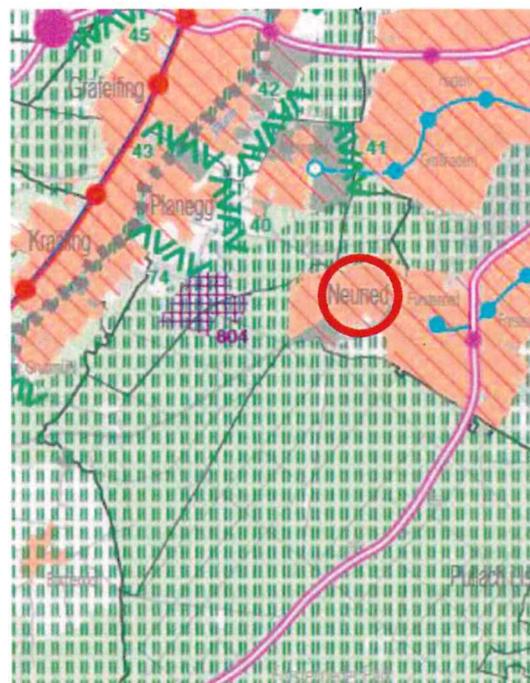


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 2 Siedlung und Versorgung

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Der Flächennutzungsplan weist für das gesamte Planungsgebiet Wohnbaufläche (W) aus (Abb. 4). Auch die umliegenden Gebiete sind als Wohnbaufläche eingetragen, lediglich entlang der Forstenrieder Straße existieren Misch- und Gewerbegebiete. Durch das Planungsgebiet verläuft eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung; geplanter oder vorhandener Baumbestand ist nicht dargestellt.

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried mit Planungsgebiet, Stand Oktober 2006

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Planungsgebiet wird durch die der Gemeinde Neuried vorliegenden Baulinienpläne Ü1 von 1954 mit Änderungen aus den Jahren 1958 und 1962, Ü13 von 1957 mit Änderung von 1963 und Ü17 von 1959 geregelt, wobei der Baulinienplan Ü1 über das Planungsgebiet herausragt und zusätzlich das Gebiet zwischen Bichlmairstraße und Forstenrieder Straße ordnet (Abb. 5-7). Obwohl der Gemeinde Neuried nur diese drei Baulinienpläne bekannt sind, liegen dem Landratsamt München weitere Baulinienpläne für den Geltungsbereich vor. Damit kein baurechtliches Problem entsteht, ersetzt dieser Bebauungsplan alle im Geltungsbereich bisher gültigen Baulinienpläne. Die Pläne benennen keine Festsetzungen bezüglich Art und Maß der Nutzung, weshalb sich die Zulässigkeit von Baumaßnahmen nach § 34 BauGB bemisst. Die Pläne setzen teils unterschiedliche Dachneigungen fest, sodass die Gebäude im Süden von „Am Schwaigfeld“ ein Spitzdach mit bis zu 52° Neigung aufweisen, während andere Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs deutlich flachere Dächer (16°-30°) besitzen. Durch § 34 BauGB besteht die Gefahr einer Ausreizung des möglichen Maßes der Nutzung und einer nicht mehr geregelten, heterogenen Siedlungsentwicklung. Zudem wurden in den Plänen keine Festsetzungen hinsichtlich Grünordnung getroffen, sodass vorhandener Baumbestand ausschließlich durch die Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried geschützt ist.

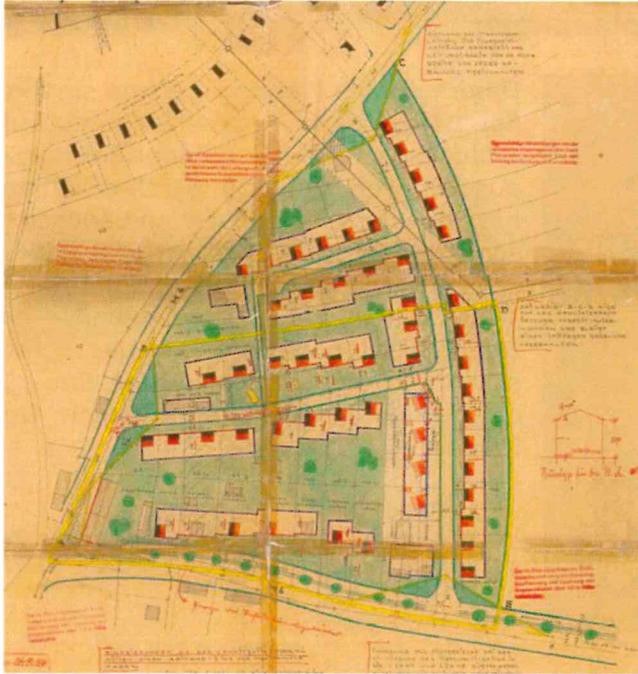


Abb. 5: Auszug aus dem Baulinienplan Ü1 von 1954

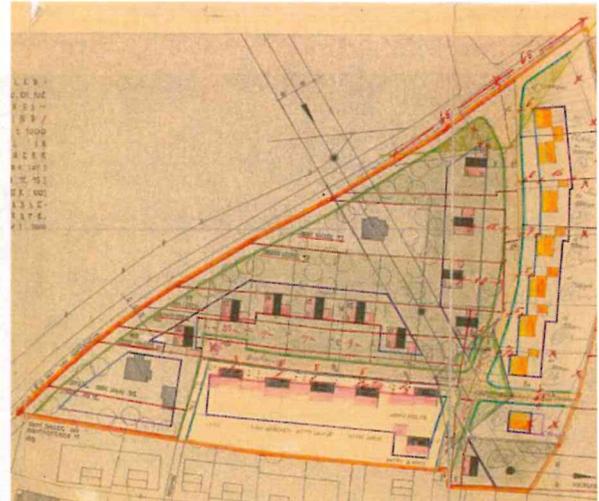


Abb. 6: Auszug aus dem Baulinienplan Ü13 von 1957

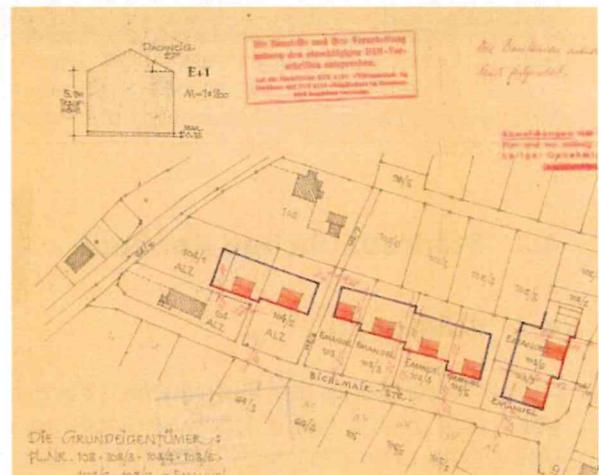


Abb. 7: Auszug aus dem Baulinienplan Ü17 von 1959

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen



Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope nach BNatSchG oder BayNatSchG ausgewiesen (vgl. Abb. 8). Der Siedlungsbereich von Neuried ist vom Landschaftsschutzgebiet „LSG Forstenrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstenrieder Wald“ (LSG-00114.01) umgeben. Gemäß Denkmaldaten des BayernAtlas befinden sich im Planungsgebiet keine Bau-, Boden- oder landschaftsprägenden Denkmäler.

Abb. 8: Lage der Schutzgebiete (grün gepunktet: LSG; hellrot: Bodendenkmal, rosa: Baudenkmal, rot schraffiert: gesetzlich geschütztes Biotop) mit Planungsgebiet (roter Kreis)

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau

Durch Anpassung der Bauräume (Vergrößerung bzw. zusätzlicher Bauraum) soll eine maßvolle und zeitgemäße Nachverdichtung der Wohnbauflächen erfolgen. Die Ausweisung der Bauräume orientiert sich neben dem Baumbestand unter anderem an den nötigen Abstandsflächen, an die bestehende Bebauung sowie an den bestehenden Baulinienplänen. Dabei werden die Bauräume grundstücksbezogen festgesetzt, um die Siedlungsstruktur auch bei Zusammenlegung von Grundstücken zu erhalten und übergroße Baukörper zu vermeiden. Die bestehenden Hauptgebäude befinden sich innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen, um deren Erhalt bzw. Erweiterung zu ermöglichen. Hiervon ausgenommen sind die Gebäude auf den Flurstücken 91/5 und 94/1, da bei Errichtung der Bestandsgebäude die Baulinie des Baulinienplans Ü1 nicht beachtet wurde. Diese wird jedoch als wesentliches, straßenbildprägendes Kriterium übernommen. Ebenso wird im Hinblick auf die Wandhöhe eine maßvolle Erhöhung ermöglicht, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine etwas bessere Ausnutzung zu erzielen. Um auch den städtebaulichen Charakter beizubehalten, sind für Hauptgebäude ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Aufgrund der derzeitigen unterschiedlichen Dachneigungen werden für den gesamten Geltungsbereich abhängig von der Wandhöhe zwei Spannweiten für die Dachneigung ermöglicht, die die bisherig zulässigen Dachneigungen wiedergeben.

4.2 Grünordnung

Derzeit wird das Planungsgebiet durch einen ausgeprägten, teilweise alten Baumbestand charakterisiert. Um dies auch nach Aufstellung des neuen Bebauungsplans beizubehalten, werden erhaltenswerte Bäume festgesetzt und die Bauräume anhand des erhaltenswerten Baumbestands ausgerichtet. Die Gärten mit zusammenhängendem Baumbestand zwischen Bichlmairstraße und Birkenweg können so beispielsweise erhalten werden. Für eine Durchgrünung des

Straßenbilds wird eine Vorgartenzone festgelegt, in der bauliche Anlagen überwiegend unzulässig sind und Bepflanzungsvorschriften (s. Kap. 5.2) gelten. Letztere werden auch für die weitere Grundstücksfläche vorgeschrieben.

Hinsichtlich des Artenschutzes werden weitere Vorgaben getroffen.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die Versorgung und Entsorgung bleiben in gleicher Weise wie bislang erhalten. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Anbindung als auch die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation und die Abwasserbeseitigung: Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation entsorgt, unbelastetes Niederschlagswasser kann und wird angesichts der Bodenverhältnisse auf den Grundstücken versickert. Somit ist die Erschließung vollständig gesichert.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind dabei nicht zulässig, da diese den gegebenen Charakter des Gebiets zu stark ändern würden. Dabei ist ausschließlich eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern erlaubt, um den bisherigen „Gartenstadt“-Charakter mit eher kleinteiliger Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und bislang nur wenigen „Ausreißern“ mit Mehrfamilienhäuser zu erhalten.

Maß der baulichen Nutzung

Für eine maßvolle Verdichtung wurde die Grundfläche baurumbezogen in Anlehnung an eine Grundflächenzahl von ca. 0,27 ermittelt und festgesetzt. Hiervon dürfen jedoch 15 % ausschließlich für ebenerdige Terrassen verwendet werden, sodass sich die GRZ ohne Einbezug ebenerdiger Terrassen auf 0,23 beläuft. Die Baudichte beläuft sich im Bestand durchschnittlich in etwa auf eine GRZ von 0,16 (ohne Terrassen). Die bauraumbezogen festgesetzte GRZ darf abzüglich der Fläche für Terrassen für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 70 % überschritten werden. Hierzu zählen alle Nebenanlagen, wie z. B. Garagen, Müllhäuschen und Schwimmbecken.

Um eine bessere Ausnutzung des beanspruchten Bodens zu erzielen, wurde die maximal zulässige Wandhöhe auf 6,5 m angehoben. Die maximal zulässige Firsthöhe ist auf 10,0 m begrenzt. Die zulässige Wandhöhe hängt darüber hinaus von der Dachneigung ab. So ist bei einer Dachneigung zwischen 47° und 52° die Wandhöhe auf 4,0 m begrenzt, bei einer Dachneigung zwischen 16° und 30° kann hingegen die maximal zulässige Wandhöhe ausgeschöpft werden. Diese Festsetzung resultiert aus den unterschiedlichen Dachneigungen, die im Planungsgebiet existieren und sichert auch den Erhalt von Bestandsgebäuden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die durchgrünte Struktur des Viertel erhalten, die bei mehreren kleinen Wohnungen aufgrund der zusätzlichen erforderlichen Stellplätze stärker versiegelt werden würde. Ebenfalls soll der bisherige „Gartenstadt“-Charakter mit eher kleinteiliger Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (und bislang nur wenigen „Ausreißern“ mit Mehrfamilienhäuser erhalten werden.

Aus gleichem Grund beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 435 m². Damit dies keine Benachteiligung für die Grundstücke Fl. Nrn. 104 und 104/4 bedeutet, werden diese von der

Festsetzung ausgenommen, da sie aufgrund ihrer Flächengröße von ca. 250 m² unbebaubar werden würden.

Um den Bau von energiearmen Gebäuden zu unterstützen, dürfen Gebäude mit einem Energiebedarf von max. 30 kWh/(m²a) aufgrund der breiteren Wände die max. zulässige Grundfläche um 10 % und die max. zulässige Wand- und Firsthöhe um jeweils 25 cm überschreiten.

Gestaltungsvorschriften

Um dem bisherigen Bestand zu entsprechen, sind ausschließlich symmetrische Sattel- sowie Walmdächer zulässig.

Für eine bessere Nutzbarkeit der Geschossfläche sind ab einer Dachneigung von 27° Dachaufbauten zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind auf einer Dachhälfte max. zwei Dachgauben oder ein Zwerchgiebel oder eine Wiederkehr zulässig. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Für Dacheinschnitte gelten die gleichen eben genannten Festsetzungen. Eine Überdachung von Dacheinschnitten oder eine Kombination von Dacheinschnitten und Dachaufbauten in einer Dachfläche sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Dachgaube je Dachseite zulässig. Alternativ zu Gauben ist bei Doppelhäusern ein mittiger Zwerchgiebel oder eine gemeinsame Wiederkehr je Dachseite zulässig, um ruhige Dachlandschaften im Gebiet zu erhalten.

Um das Ortsbild zu bewahren, sind Photovoltaik- und Solarkollektoren nur auf Wand- und Dachflächen sowie parallel zu Balkongeländern zulässig. Bei der Errichtung von Gebäuden sind sie bündig in die Dachfläche einzubauen. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,20 m und nur parallel zur Dachneigung zulässig. Für eine höhere Nutzung von regenerativen Energien sind nach Osten, Westen oder Süden geneigte Dachflächen von neu errichteten Gebäuden mit mind. 50 % ihrer Fläche mit Solaranlagen zu belegen.

Garagen und Gebäude als Nebenanlagen

Neben der Garage ist je Wohngebäude ein Gebäude als Nebenanlage mit insgesamt bis zu 15 m² zulässig. Je weitere Wohnung im selben Wohngebäude sind zusätzlich bis zu 10 m² im selben Gebäude als Nebenanlage zulässig. Garagen und Gebäude als Nebenanlagen müssen mit einem Satteldach mit maximal 27° oder alternativ einem zu begrünenden Flachdach (< 5°) ausgebildet werden. Um eine gewisse Einheitlichkeit innerhalb eines Grundstücks zu bewahren, ist die Dachneigung der Garage der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen, sofern dieses nicht steiler als 27° ausgebildet ist.

Aufschüttungen/Abgrabungen

Um Eingriffe in den Boden zu minimieren, sind Aufschüttungen nur für das Angleichen von Gelände zulässig und auf max. 50 cm begrenzt. Für eine zusätzliche Minimierung der Bodeneingriffe bei gleichzeitiger Ermöglichung von Lichtgräben für Kellerräume sind Abgrabungen nur im Bereich von 3 m um das Hauptgebäude herum zulässig, jedoch nur an einer Hausseite. Dort sind auf bis zu 2/3 der Wandlänge Abgrabungen bis zu max. 2 m Tiefe zum Umgebungsgelände zulässig. Zusätzlich ist innerhalb des Bauraums eine weitere Abgrabung für eine max. 1 m breite Keller-Außentreppe zulässig.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltenswerter Baumbestand und Bepflanzungsfestsetzungen

Festgesetzter Baumbestand ist aus städtebaulichen Gründen als Funktionsgrün zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Der vorhandene und im Wesentlichen festgesetzte Baumbestand stellt ein wertvolles Habitat für Vögel und Kleinsäugetiere dar und beeinflusst

das Mikroklima positiv. Darüber hinaus trägt er wesentlich zur Durchgrünung des Orts- und Straßenbilds bei und erhöht dadurch maßgeblich die Wohnqualität. Bei festgesetztem Baumbestand handelt es sich überwiegend um standortgerechte, heimische Laub- und Nadelbäume mittlerer oder alter Ausprägung, wie beispielsweise Rot-Buchen, Spitz-Ahorne, Sommer- bzw. Winter-Linden, Stiel-Eichen und Weiß-Tannen. Vereinzelt wurden auch jüngere Bäume, die ein gutes Entwicklungspotential aufweisen, festgesetzt oder nicht heimische Nadel- und Laubbäume (z. B. Schwarz-Kiefern, Fächer-Ahorn, Blaue Atlas-Zeder), die aufgrund ihres Standorts und Habitus besonders straßen- und ortsprägend sind (Abb. 9-12).



Abb. 9: Junger Feld-Ahorn mit gutem Entwicklungspotential auf Flst. 99



Abb. 10: Straßenbildprägende Schwarz-Kiefer auf Flst. 91/4



Abb. 11: Straßenwirksame Blaue Atlas-Zeder auf Flst. 103/7



Abb. 12: Straßen- und Ortsbildprägender Fächer-Ahorn auf Flst. 104/1

Für eine weitere Durchgrünung des Orts- und Straßenbilds wird eine Vorgartenzone mit einer Breite von 4,0 m, entlang der Münchner Straße von 5,0 m festgesetzt. Die breitere Vorgartenzone entlang der Münchner Straße resultiert aus den immissionsschutzrechtlichen empfohlenen größeren Abständen zwischen Bauräumen und Straße (vgl. 5.3). Innerhalb dieser sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig, wobei Einfriedungen, Müllhäuser und Zufahrten ausgenommen werden.

Zudem sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche min. 1 Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung sowie drei Laubsträucher zu pflanzen. Bis zu 50 % der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Laubbäume 3. Wuchsordnung oder Obstbäume in Hochstammqualität ersetzt werden. Bereits vorhandene Gehölze, die diesen Vorgaben entsprechen, sind unabhängig, ob sie zur Erhaltung festgesetzt sind oder nicht, anrechenbar. Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zulässig. Bei der Pflanzung von Obstbäumen müssen diese ebenfalls dauerhaft erhalten oder bei Abgang gleichwertig ersetzt werden, auch wenn sie nicht gemäß gemeindlicher Baumschutzverordnung geschützt sind. Von den vorzusehenden Bäumen müssen mind. 1 Baum je 20 m angefangener Straßenfrontlänge im Bereich der Vorgartenzone gepflanzt oder erhalten werden, wobei auch Gehölze bis in 3 m Abstand zur Vorgartenzone angerechnet werden können. Diese Festsetzung zur Bepflanzungsvorschrift wird aus den gleichen Gründen wie zur Baumfestsetzung getroffen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Abgrabungen im Wurzelbereich (= Kronentraufbereich + 1,5 m) sind nur in Handgrabung und mit Wurzelversorgung bis max. 1 m unter die Kronentraufe, jedoch mind. 5 m Entfernung vom Stammfuß zulässig.

Um den Eingriff auf das Schutzgut Boden zu verringern, sind Garagenzufahrten sowie Stellplätze ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Artenschutzrecht

Aus Gründen des Insektenschutzes ist die Außenbeleuchtung im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur < 2.700 K (z.B. warmweißen LED) verwendet werden. Diese müssen streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben), und staubdicht sein (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) und keine UV-Anteile besitzen (Vermeidung von Lockwirkung auf Insekten).

Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelgefährdende, große Verglasungen zwischen Gebäuden, z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von mehr als 1,5 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu entschärfen (vgl. <http://vogelglas.vogelwarte.ch>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu vermeiden.

Bei der Fällung von Bäumen mit Quartierstrukturen (Höhlungen, Stammrisse, abplatzende Rinde) sind artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Für die Fällung von Bäumen mit Quartierstrukturen ist eine Begleitung durch eine fledermauskundige Person erforderlich.

5.3 Immissionsschutz

Zur Untersuchung des Schallschutzes wurde von Möhler + Partner Ingenieure AG eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. Anlage 2). Gemäß Kap. 6 des Gutachtens gelten folgende Empfehlungen:

„Verkehr

Zur Reduzierung schädlicher Umwelteinwirkungen durch die Straßenverkehrsgeräusche wurde der Bauraum „Am Schwaigfeld 2“ nicht, wie ursprünglich angedacht, näher an die Straße herangerückt. Am Gebäude, welches der Forstenrieder Straße am nächsten liegt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an allen Fassadenseiten überschritten. Die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags/49 dB(A) nachts, welche zur Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse herangezogen werden, können ebenfalls nicht eingehalten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden ebenfalls überschritten. Die IGW der 16. BImSchV können an den lärmabgewandten Seiten eingehalten werden.

An der Münchner Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in den an die Straße heranrückenden Bauräumen überschritten. In dem Bauraum gegenüber dem Haderner Weg können insbesondere nachts auch die höheren IRW der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete an allen Fassadenseiten nicht eingehalten werden. Daher wurde eine Abstandsvergrößerung des Bauraums zur Lärmquelle empfohlen. Auch bei Mischgebietenutzung (IRW 60/50 dB(A)) gibt es keine Fassade, an die Schlafräume orientiert werden können. Eine Abstandsvergrößerung wurde seitens des Planers inzwischen vorgenommen. Dies ändert jedoch nichts an den textlichen Festsetzungen.

Grundsätzlich gilt, dass Baukörper so angeordnet werden sollen, dass möglichst lange lärmabgewandte Fassadenabschnitte entstehen, an die schutzbedürftige Aufenthalts- und Schlafräume angeordnet werden können. Vor der lärmabgewandten Seite sollten im besten Fall die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 eingehalten oder zumindest nur geringfügig überschritten werden, so dass vor allem nachts bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster ein weitgehend ungestörtes Schlafen möglich ist. An

die lärmzugewandten Seiten sind soweit möglich nur Funktionsräume wie Bäder, Treppenhäuser oder Laubengänge zu legen.

Sollte es nicht vermeidbar sein, schutzbedürftige Aufenthalts- und Schlafräume an Fassaden mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu legen, sind mittels schalldämmender Außenbauteile Beurteilungspegel innen von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts zu gewährleisten. Die Belüftung von Schlafräumen ist in diesem Fall durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Die Anordnung von Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) sollte an ruhigen Gebäuderückseiten vorgesehen werden.

Gewerbe

Eine Annäherung des Bauraums im Allgemeinen Wohngebiet (WA) an die Forstenrieder Straße schränkt die bestehende Tankstelle in ihrem Betrieb ein. Es ergeben sich bei Ausnutzung des Bauraums Lärmkonflikte, denen mit Grundrissorientierung oder Schallschutzvorbauten an den entsprechenden Fassaden begegnet werden muss. Es sind alternativ architektonische Maßnahmen - wie Wintergartenkonstruktionen, Glasvorbauten – vorzuschreiben, damit 0,5 m vor dem geöffneten Fenster der IRW der TA Lärm eingehalten werden.““

5.4 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Im Bebauungsplan werden die Flurstücke mit Flurnummern, der weitere, gem. Baumschutzverordnung überwiegend ebenfalls zu erhaltende Baumbestand als Hinweis sowie die Hauptgebäude mit Hausnummer und Gebäude als Nebenanlagen im Bestand dargestellt.

Im Text wird auf die Einreichung eines Freiflächengestaltungsplans sowie bei Errichtung eines Passiv-Hauses auf den Nachweis dieses hingewiesen. Bei Umwelt- und Naturschutz wird unter anderem auf den sparsamen Umgang mit Boden und auf die Vorschlagsliste für Gehölzpflanzungen hingewiesen. Zudem wird aufgeführt, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Fällung von Gehölzen gem. BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Winterhalbjahr von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig ist. Ein weiterer Hinweis stellt die Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen und Sträuchern der Gemeinde Neuried (Baumschutzverordnung) in der jeweils gültigen Fassung dar. Darüber hinaus wird auf die Wasserwirtschaft und den Denkmalschutz hingewiesen.

6. Wesentliche Auswirkungen

Da es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans in einem bereits bebauten Gebiet handelt, sind keine wesentlichen Auswirkungen gegeben, zumal der Baumbestand grundsätzlich erhalten bleiben kann. Das Baurecht wird bestandsgemäß entwickelt, aber in einem moderaten Bereich und unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands geordnet. Zudem werden die Begrünavungsvorschriften präzisiert, was auf lange Sicht zu einem ansprechenden Straßen- und Ortsbild führen wird. Tabelle 1 gibt die Bauflächenbilanz wieder.

Tab. 1: Bauflächenbilanz

Geltungsbereich	47.420 m ²
Nettobauand	40.831 m ²
Max. zulässige GR inkl. Terrassen	10.961 m ² (entspricht GRZ 0,27)
Max. zulässige GR. inkl. Terrassen und Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO	17.483 m ² (entspricht GRZ 0,43)