

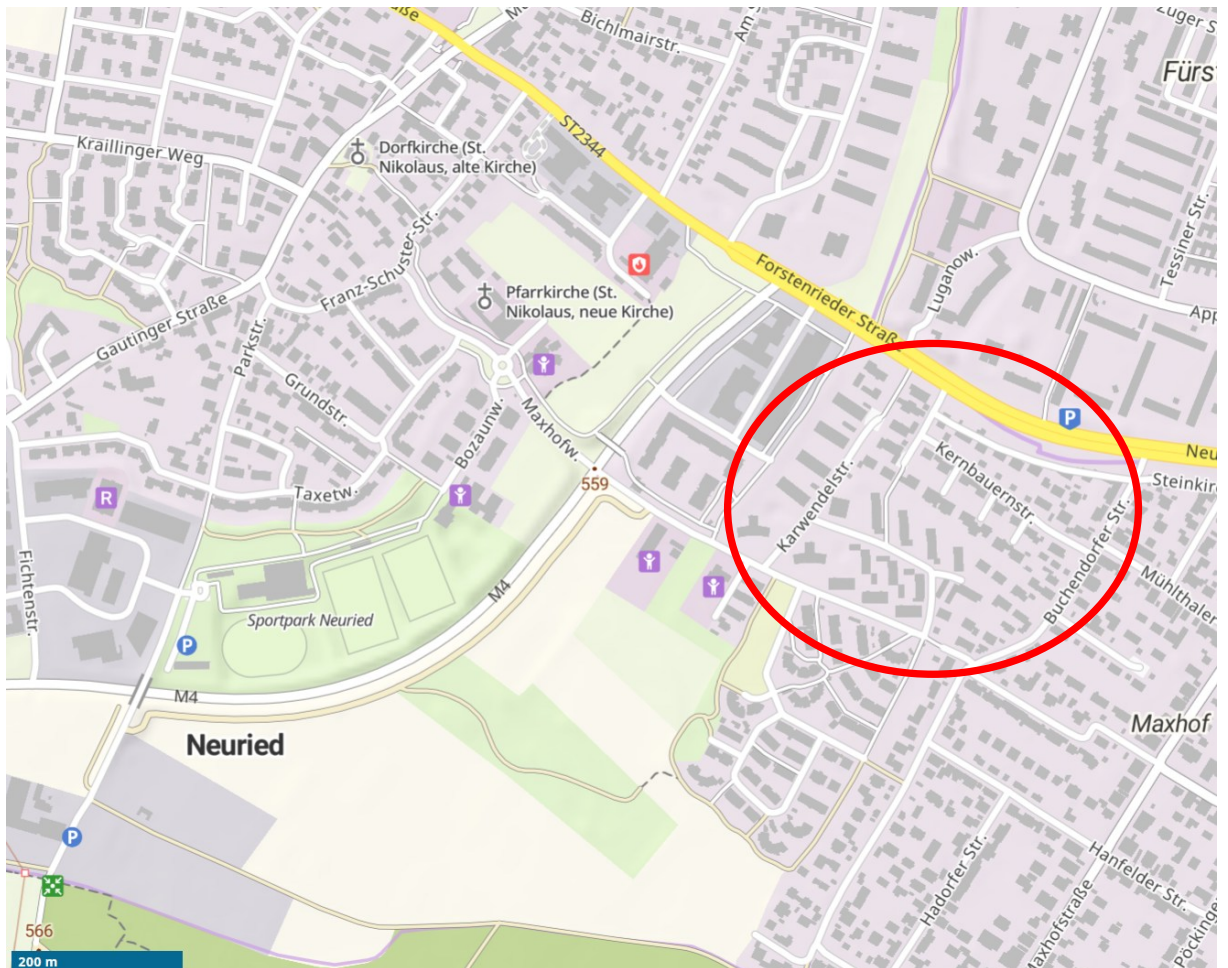
Gemeinde	Neuried Lkr. München	
Bebauungsplan	Nr. A22 „Nördlich der Zugspitzstraße“	
Entwurf 1966	Dipl.-Ing Ingeborg Weisbach-Triemer, München	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Prells/Kneucker	QS Kn
Aktenzeichen	NER 2-87	
Plandatum	23.06.2026 (Entwurf)	

Satzung

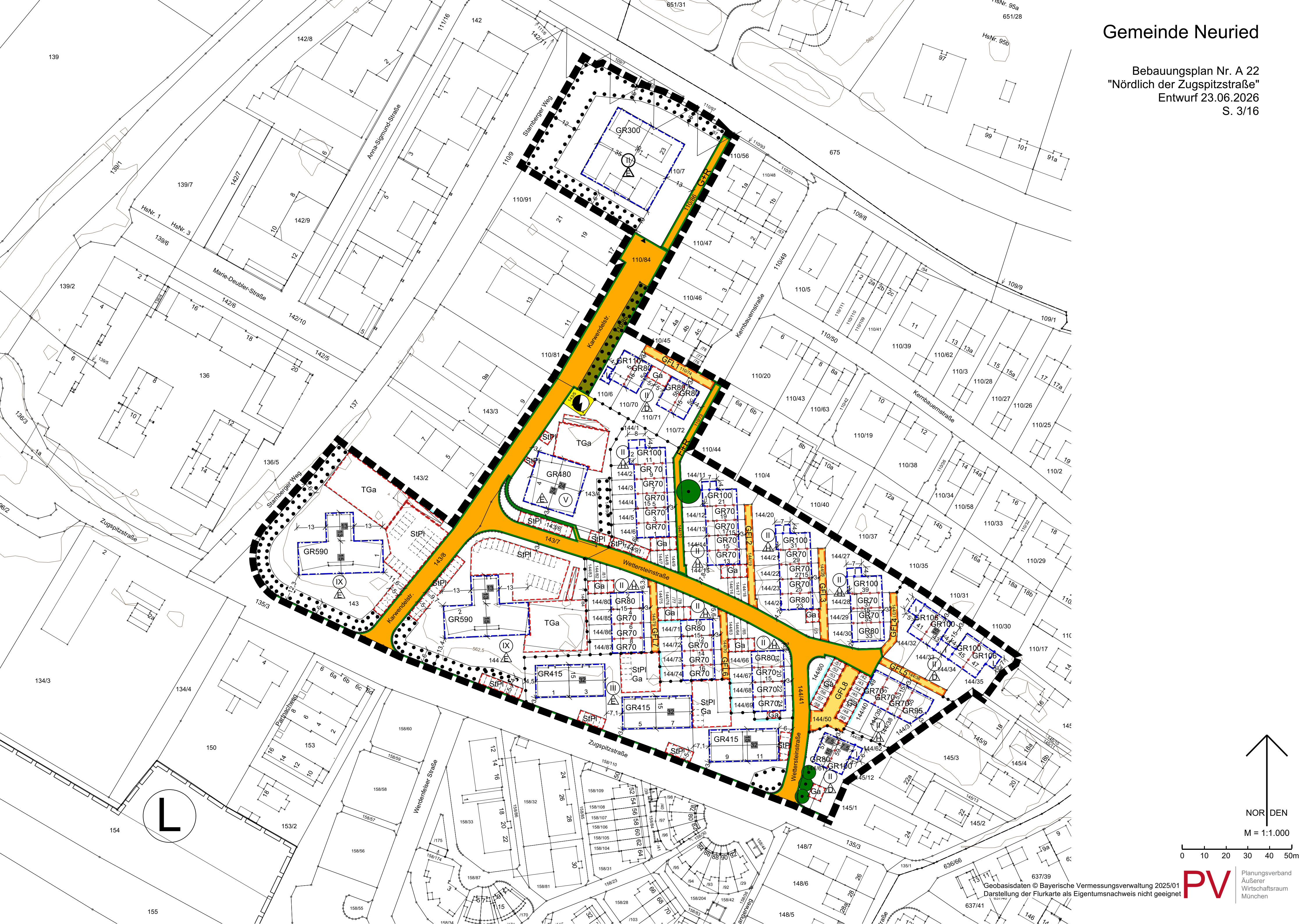
Die Gemeinde Neuried erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

[Hinweis: Inhaltliche Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vom 11.11.2025 sind gekennzeichnet: Ergänzungen/ Änderungen sind durch Hinterlegung markiert, auf entfallene Stellen wird durch ~~Streichung~~ hingewiesen. Gestrichene Textteile sowie Markierungen sind nicht inhaltlicher Bestandteil dieser Fassung, sondern dienen lediglich als unverbindliche Orientierungshilfe im Beteiligungsverfahren.]

Lageplan



Lageplan ohne Maßstab, BayernAtlas © Bayer. Vermessungsverwaltung 06/2025.



NOR DEN
M = 1:1.000

0 10 20 30 40 50m

Hinweis: Dieser Bebauungsplan übernimmt das Konzept und wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans von 1966, genehmigt von der Regierung von Oberbayern am 23.11.1967, der wegen eines Ausfertigungsfehlers nicht rechtskräftig geworden ist und wegen inhaltlicher Mängel nicht die Mindestanforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB erfüllt, gleichwohl die Entwicklung im Gebiet maßgeblich bestimmt hat.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen, *hier*: Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (Zahl der Vollgeschosse, Einzel-, Doppelhäuser, Hausgruppen)

2 Art der baulichen Nutzung

[nicht festgesetzt]

2.1 [~~WA~~ ~~Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.~~]

2.1.1 [~~Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:~~

- ~~• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,~~
- ~~• Tankstellen~~
- ~~• Gartenbaubetriebe]~~

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 300** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. (max.) 300 qm
- 3.1.1 Für Terrassen wird für Gebäude mit der nach A 4.1.2 und A 4.1.3 festgesetzten Bauweise D oder H eine zusätzliche Grundfläche von 20 qm festgesetzt.
- 3.1.2  Abgrenzungen von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen, *hier*: GR für Teilbereiche der überbaubaren Fläche

- 3.2 Die nach A 3.1 festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen
- für Grundstücke mit der nach A 4.1.2 und A 4.1.3 festgesetzten Bauweise D oder H um jeweils 100 %,
 - für Fl.Nr. 143 um 240 %,
 - für Fl.Nr. 144, Teilbereich Festsetzung nach A 3.3 IX um 330 %,
 - für Fl.Nr. 144, Teilbereich Festsetzung nach A 3.3 III um 110 %,
 - für Fl.Nr. 143/4 um 190 %,
- maximal aber bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
- 3.3 II Zahl der Vollgeschosse, zwingend (angegeben in römischen Zahlen), z.B. 2 Vollgeschosse (auch III / V / IX); gilt, soweit nach A 3.4 für Teile der überbaubaren Grundstücksfläche nicht eine geringere Zahl als Höchstmaß festgesetzt ist
- 3.4 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (angegeben in römischen Zahlen), hier: max. 1 Vollgeschoss, festgesetzt für Teilflächen innerhalb der überbaubaren Baufläche
- 3.4.1  Abgrenzungen von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen, *hier*: Zahl der Vollgeschosse für Teilbereiche der überbaubaren Fläche
- 3.5 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt:
- für Gebäude(teile) mit einem Vollgeschoss: 3,0 m
 - für Gebäude mit zwei Vollgeschossen: 7,0 ~~6,9~~ m
 - für Gebäude mit drei Vollgeschossen: 9,0 m
 - für Gebäude mit fünf Vollgeschossen: 15,5 m
 - für Gebäude mit neun Vollgeschossen: 25,75 m
- 3.6 Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.7 Als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Flurnummer wird festgesetzt (Adressen ergänzend angegeben als Hinweis):

Adresse	Fl.Nr.	Höhenkote
Karwendelstraße 1	143/0	562,50
Karwendelstraße 2	144/0	562,50
Karwendelstraße 4	143/4	562,00
Karwendelstraße 23	110/7	561,04
Kernbauernstraße 5	110/6	561,85
Kernbauernstraße 5a	110/70	561,90
Kernbauernstraße 5b	110/71	561,85
Kernbauernstraße 5c	110/72	561,84

Adresse	Fl.Nr.	Höhenkote
Wettersteinstraße 33	144/30	562,70
Wettersteinstraße 35	144/29	562,70
Wettersteinstraße 37	144/28	562,70
Wettersteinstraße 39	144/27	562,32
Wettersteinstraße 2	144/80	562,17
Wettersteinstraße 4	144/85	562,55
Wettersteinstraße 6	144/86	562,55
Wettersteinstraße 8	144/87	562,55

Zugspitzstraße 1,3	144/0	562,90	Wettersteinstraße 10	144/71	562,32
Zugspitzstraße 5,7	144/0	563,05	Wettersteinstraße 12	144/72	562,70
Zugspitzstraße 9,11	144/0	563,20	Wettersteinstraße 14	144/73	562,70
Wettersteinstraße 1	144/6	562,50	Wettersteinstraße 16	144/74	562,70
Wettersteinstraße 3	144/5	562,50	Wettersteinstraße 18	144/66	562,47
Wettersteinstraße 5	144/4	562,50	Wettersteinstraße 20	144/67	562,85
Wettersteinstraße 7	144/3	562,50	Wettersteinstraße 22	144/68	562,85
Wettersteinstraße 9	144/2	562,26	Wettersteinstraße 24	144/69	562,85
Wettersteinstraße 11	144/1	561,88	Wettersteinstraße 41	144/32	562,40
Wettersteinstraße 13	144/15	562,65	Wettersteinstraße 43	144/33	562,40
Wettersteinstraße 15	144/14	562,65	Wettersteinstraße 45	144/34	562,40
Wettersteinstraße 17	144/13	562,65	Wettersteinstraße 47	144/35	562,40
Wettersteinstraße 19	144/12	562,41	Wettersteinstraße 49	144/40	562,60
Wettersteinstraße 21	144/11	562,03	Wettersteinstraße 51	144/39	562,60
Wettersteinstraße 23	144/24	562,80	Wettersteinstraße 53	144/38	562,60
Wettersteinstraße 25	144/23	562,80	Wettersteinstraße 55	144/37	562,60
Wettersteinstraße 27	144/22	562,80	Wettersteinstraße 57	144/61	562,90
Wettersteinstraße 29	144/21	562,56	Wettersteinstraße 59	144/62	562,90
Wettersteinstraße 31	144/20	562,18			

Höhenbezugspunkte angegeben in m über Normalhöhen-Null (NHN).

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1 Die Gebäude sind zu errichten in offener Bauweise, gemäß Einschrieb in der Planzeichnung

4.1.1  als Einzelhäuser

4.1.2  als Doppelhäuser

4.1.3  als Hausgruppen

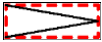
Davon abweichend wird für die jeweiligen Endgebäude der Hausgruppen auf Fl.Nr. 144/6, /15, /24, /87, /74, /69 und /40 eine abweichende Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand festgesetzt.

4.1.4 Für einzelne Doppelhaushälften und Teile von Hausgruppen ist eine Dachanhebung unter Einhaltung aller weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig.

4.2  Baugrenze

- 4.3 Balkone dürfen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,0 m 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 10,0 m Balkonlänge zulässig.
- 4.4 Durch den Bebauungsplan wird kein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben.
- 4.5  Außenwände von Garagen und Einhausungen von Tiefgarageneinfahrten mit einer mittleren Wandhöhe von 3 m, die dem gekennzeichneten Bereich zugewandt sind, sind in den Abstandsflächen anderer Gebäude und ohne eigene Abstandsflächen zulässig.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen, gemäß Einschrieb
- 5.1.1 Ga für Garagen
- 5.1.2 StPl für offene Stellplätze
- 5.1.3 TGa für Tiefgaragen
- 5.1.4  für Tiefgaragenrampen
- 5.2 Garagen, offene Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von je 10 m² sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Das festgesetzte max. Nutzungsmaß nach A 3.2 ist zu beachten. In den Teilbereichen mit Geschosszahlen von III bis IX sind Kinderspielflächen und Fahrradabstellplätze unabhängig von ihrer Größe auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

6 Bauliche Gestaltung: Dachform und -neigung

- 6.1 Dachform und -neigung werden wie folgt festgesetzt:
- Gebäude mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen: Satteldach 23°; abweichend davon für die Fl.Nr. 110/6, /70, /71 und /72: Satteldach 25° und für Fl.Nr. 110/7: Satteldach 30°;
 - Gebäude mit der Festsetzung von drei Vollgeschossen: Satteldach 12°;
 - Gebäude mit der Festsetzung von fünf und neu Vollgeschossen: Flachdach.
- 6.2 **Dachaufbauten (Gauben) auf Gebäuden mit Satteldach müssen einen Abstand zum Ortgang – bei Doppelhaushälften und Gebäuden innerhalb von Hausgruppen auch zur angebauten Grundstücksgrenze – von mind. 1,0 m aufweisen. Die Oberkante von Dachaufbauten muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben.**

7 Verkehrsflächen

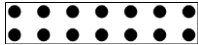
- 7.1  Straßenbegrenzungslinie
- 7.1.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.1.2  Straßenbegleitgrün (Teil der öffentlichen Verkehrsfläche)
- 7.1.3  Fuß- und Radweg
- 7.2  Private Verkehrsfläche
- 7.3  Einfahrt/ Ausfahrt
 Die Einfahrt/ Ausfahrt zu den Baugrundstücken ist nur an den jeweils festgesetzten Stellen zulässig. (Von der Forstenrieder Straße und vom Starnberger Weg ist keine Zufahrt zum Baugrundstück Fl.Nr. 110/7 zulässig.)
- 7.4  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der nachfolgend benannten Baugrundstücke zu belastende Flächen:
 - GFL1 zugunsten Fl.Nrn. 110/6, 110/70 bis /72
 - GFL2 zugunsten Fl.Nrn. 144/11 bis /15,
 - GFL3 zugunsten Fl.Nrn. 144/20 bis /24,
 - GFL4 zugunsten Fl.Nrn. 144/27 bis /30,
 - GFL5 zugunsten Fl.Nrn. 144/32 bis /35 und /37 bis /40,
 - GFL6 zugunsten Fl.Nrn. 144/71 bis /74,
 - GFL7 zugunsten Fl.Nrn. 144/80 und /85 bis /87 und
 - GFL8 zugunsten Fl.Nrn. 144/ 61 und /62 sowie der Garagengrundstücke Fl.Nrn. 144/42 bis /49 sowie /51 bis /58.
- 7.5 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

8 Flächen für Versorgungsanlagen

- 8.1  Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit folgender Zweckbestimmung:
- 8.1.1  Elektrizität

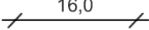
9 Grünordnung, Natur- und Artenschutz, Kleinklima, Klimaschutz

- 9.1  Baum zu erhalten, darf weder beseitigt noch beschädigt werden und ist bei Ausfall mit einer ökologisch gleichwertigen Baumart derselben Wuchsordnung (Pflanzgröße gemäß A 9.3.2) zu ersetzen (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser).

- 9.2  Fläche für die Bindung von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- 9.3 Baumpflanzungen:
- 9.3.1 Es sind so viele Bäume zu pflanzen, dass auf je angefangene 250 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige standortgerechte, Laubbäume (s. Hinweis auf die Artenliste unter D 10.3) kommen. Erhaltene Bestandsbäume sind darauf anzurechnen. Davon ausgenommen sind Baugrundstücke mit der Festsetzung für Doppelhäuser nach A 4.1.2, für Hausgruppen nach A 4.1.3 oder einer Grundstücksfläche von unter 200 qm.
- 9.3.2 Die zu pflanzenden Gehölze haben folgende Anforderungen zu erfüllen:
Mindestpflanzgröße:
Bäume 1. Wuchsordnung: Hochstamm, Stammumfang 20- 25 cm
Bäume 2. Wuchsordnung: Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm
Bäume 3. Wuchsordnung: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm
Obstbäume: Hoch- oder Halbstamm, Stammumfang 14-16 cm
Sträucher: versetzte Sträucher 60-100 cm
Die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen sind bis spätestens ein Jahr nach Bauvollendung vorzunehmen, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig hinsichtlich der Wuchsordnung innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- 9.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke müssen wasseraufnahmefähig gestaltet werden. Nicht begrünte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert sind unzulässig (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 9.5 Als Einfriedungen sind nur Holzzäune, Maschendrahtzäune oder Stabgittermatten, jeweils in offener, licht- und luftdurchlässiger Ausführung, sowie lebende Hecken zulässig. Gabionen sind unzulässig. Die maximale Höhe beträgt 1,50 m, gemessen von der Geländehöhe, lebende Hecken sind bis 2,00 m Höhe zulässig. Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 10 cm Bodenabstand einhalten. Grundstücke, für die eine Geschoßigkeit von III und mehr festgesetzt ist, dürfen nicht eingefriedet werden.
- 9.6 Terrassentrennwände sind nur bis zu einer Tiefe von 3,0 m und Höhe von 2,0 m und zudem (in Abweichung von A 9.5) auch in geschlossener, nicht licht- und luftdurchlässiger Ausführung zulässig.
- 9.7 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/ oder Solarthermieanlagen zu belegen.
- 10 Immissionsschutz
- 10.1 Tiefgaragenein- /ausfahrten sind als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Innenwände und die Decken sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient $a_{500} = 0,6$ bei 500 Hz).

- 10.2 Die Abdeckung von Regenwasserablauftrinnen vor Tiefgaragenein- und -ausfahrten ist geräuscharm auszubilden (z.B. mit verschraubten Gussplatten oder gleichwertig); Tiefgaragentore müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

11 Bemaßung

- 11.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

[Keine]

C Kennzeichnungen

[Keine]

D Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 110/7 Flurstücksnummer, z.B. 110/7
- 4  bestehende Bebauung
- 5  Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null)
- 6  Anordnung von Stellplätzen
- 7  straßenrechtliche Anbauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG
- 8 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Neuried in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung), aktuell vorliegend in der Fassung vom 01. Oktober 2025,
 - Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung), aktuell vorliegend in der Fassung vom 01. Oktober 2025,
 - Baumschutzverordnung der Gemeinde Neuried.

9 Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986) erstellt werden.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/Rigolenversickerung) vorrangig vor punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten.

Rigolen in der Nähe von Baumstandorten müssen einen Mindestabstand des halben Kronendurchmessers, bezogen auf die erwartete Endwuchsgröße der jeweiligen Baumart, gemessen vom Stammfuß aus, einhalten, wenn sie nicht als Baumrigolen ausgeführt werden.

Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten.

Soweit die Voraussetzungen der NWFreiV und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vorliegen, kann das Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickert werden.

Maßnahmen für die gezielte Rückhaltung von Niederschlagswasser, z.B. zum Gartengießen (Regentonne/ Zisterne) werden ausdrücklich empfohlen.

10 Grünordnung

10.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.

10.2 Bei baulichen Maßnahmen und der Garten- bzw. Freiraumgestaltung im Kronen- und/oder Wurzelbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

10.3 Für die Pflanzung standortgerechter Baum- und Straucharten wird die Auswahl gemäß der Artenliste unter 4.3 Leitfaden zur hitzeangepassten Vegetation in der Klimarahmenplanung für die Gemeinde Neuried (S. 68), November 2024 empfohlen. Diese kann unter <https://www.neuried.de/klimaanpassung/> eingesehen werden.

11 Artenschutz

- 11.1 Es ist verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG). Zur Vermeidung von Konflikten mit der Baumschutzsatzung oder artenschutzrechtlichen (gesetzlichen) Verbotstatbeständen soll jede Beseitigung von Bäumen und Sträuchern vorab mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt werden.
- 11.2 Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist stets zu beachten und eigenverantwortlich umzusetzen. Ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, insbesondere gebäudebrütende Vogelarten und gebäudebewohnende Fledermausarten, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sofern bestehende Gebäude abgebrochen oder umfassend saniert werden sollen, sollte vor Gebäudeabbruch eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine fachlich geeignete Person bzgl. Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausschließen zu können. Hierbei sollten alle geeigneten Strukturen, z. B. Dachböden, Fensterläden und etwaige potentielle Spalten- und Höhlenquartiere untersucht werden. ~~[Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind]~~ Auch zu beseitigende Gehölze sind im Vorfeld der Fällungsarbeiten hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Spalten, Risse und Höhlungen) von einer qualifizierten Person zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (uNB) vor Abbruch/ Fällung mitzuteilen. Bei Vorkommen von geschützten Arten sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Diese können gerne mit der uNB abgestimmt werden. ~~[Sollten entsprechende Quartiere vorhanden sein, sind vor der Fällung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Artenschutz-Maßnahmen umzusetzen.]~~
- 11.3 Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen.
- 11.4 Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Bei der Außenbeleuchtung ist der Insektenschutz zu berücksichtigen (Art. 11a Bay-NatSchG).
- Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60°C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

12 Immissionsschutz

Auf Fl.Nr. 110/7 Gem. Neuried sind aufgrund des einfallenden Verkehrslärms von der Forstenrieder Straße Maßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Die Anordnung zum Lüften notwendiger Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern ist an Fassadenbereichen mit nachts (22:00 – 06:00 Uhr) > 49 dB(A) nicht zulässig. Diese Räume sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung (schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, zentrale Be- und Entlüftungseinrichtung oder in der Wirkung vergleichbare Maßnahme) auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen sind bei der Berechnung des erforderlichen, bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 zu berücksichtigen. Die Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen und Balkone) ist auf Fassadenbereiche zu beschränken, an denen tagsüber (06:00 – 22:00 Uhr) ein Beurteilungspegel < 59 dB(A) vorliegt. Für die Bauräumenerweiterung (schutzbedürftige Räume) Richtung Nordwesten und Südwesten ist zudem zu beachten, dass sich unmittelbar gegenüberliegend des Starnberger Weges Gewerbe befindet, von welchem Gewerbelärmemissionen ausgehen und auf o.g. Grundstück einwirken; auf Auflage Nr. 4.2.2 des Baugenehmigungsbescheides Az.: 4.1-0096/19/N vom 23.12.2019 wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Bei Neu-, Um oder Erweiterungsbauten schutzbedürftiger Nutzungen auf Fl.Nr. 110/7 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine schalltechnische Untersuchung der Nachweis der Einhaltung vorstehender Anforderungen (Verkehrslärm und Gewerbelärm) zu führen. Darüber hinaus ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen auf Basis der eingeführten Bauvorschrift DIN 4109-1:2018-01 nachzuweisen.

- 12.1 ~~[Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten im Plangebiet ist seitens der Entwurfsverfasser unter Beteiligung eines qualifizierten Ing.-Büros auf dem Gebiet des Lärmschutzes zu prüfen, ob schallschutztechnische Anforderungen anhand nachstehender Bedingungen (D 12.2 und D 12.3) erforderlich und ggf. umzusetzen sind. Beachtlich ist die DIN 4109 in der jeweils aktuell als Technische Bauvorschrift eingeführten Fassung.]~~
- 12.2 ~~[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/ Rollladenkästen etc. nicht verringert werden.]~~
- 12.3 ~~[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.).]~~

13 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

14 Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

15 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. 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 gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2025. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme

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

Gemeinde

Neuried, den

.....
Robert Hrasky, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.01.2025 die Aufstellung/ Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2025 bis 15.08.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt.
Mit Schreiben vom 16.07.2025 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit bis 18.08.2025 eingeholt.
3. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2025 bis 10.12.2025 erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2025 wurden die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.11.2025 erneut eingeholt, mit Frist bis 10.12.2025.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt wird. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2026 wurden die Stellungnahmen der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut eingeholt.
5. Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Neuried, den

(Siegel)

.....
Robert Hrasky, Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Neuried, den

(Siegel)

.....
Robert Hrasky, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB erneut 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. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.07.2024 rückwirkend zum 03.06.2024 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB). Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neuried, den

(Siegel)

.....
Robert Hrasky, Erster Bürgermeister