

- Grundstücksgrenze, Planung
- Gebäude, Planung
- Unter Denkmalschutz stehendes Gebäude
- Öffentliche Verkehrsfläche als Eigentumsvermögen
- Zugang zur Unterführung
- Sichtdreieck

11. Hinweise durch Text
 11.1 Pflanzenempfehlung
 Bei der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.
- Groß- und mittelkronige Laubbäume
 - Spitz-Ahorn Acer platanoides
 - Rot-Buche Fagus sylvatica
 - Grauele Alnus incana
 - Hänbuche Carpinus betulus
 - Linde Tilia intermedia
 - Sal-Weide Salix caprea
 - Weiß-Birke Betula pendula
 - Klein-kronige Laubbäume
 - Elsbäuer Sorbus torminalis
 - Mahlbäuer Sorbus aria
 - Feld-Ahorn Acer campestre
 - Obstbäume
 - Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) als Zwischenfrucht für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.
- Bei Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920 „zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie der RAS-LP4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren) einzuhalten.

- 11.2 Artenschutz
 Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach §44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Informationen über vorgelegte Baupläne mit Glas und mögliche Schutzmaßnahmen finden sich in der Veröffentlichung „Glasflächen und Vogelschutz“ LBV und NABU, Berlin 2011, die von der Seite www.nabude heruntergeladen werden kann.
- 11.3 Bodenschutz
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

- 11.4 Archäologische Funde, Bodendenkmäler
 Sollten bei Erdarbeiten Funde (Beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Unteren Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege (gemäß Art. 8 Nr. 1 DStMG) unverzüglich zu benachrichtigen.
 Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur sachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

- 11.5 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen
 Die im Geltungsbereich befindlichen künstlich aufgefüllten Böden müssen im Rahmen der Baufeldreinemachung auf der Grundlage eines fundierten Sanierungskonzeptes saniert werden. Alle Tätigkeiten in diesem Zusammenhang sind durch ein fachlich qualifiziertes Ingenieurbüro auf dem Gebiet des Bodenschutzes, Altlasten festzulegen, zu begleiten und dem betroffenen Behörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) ein Konzept rechtzeitig vorzulegen.
 Ergänzend zu dem bereits bestehenden Wissen hinsichtlich Schadstoffbelastung von betroffenen Böden, Auffüllungen, etc. wird darauf hingewiesen, dass bei Vorliegen etwaiger flüchtiger Komponenten (z.B. LHMV) besondere Vorkehrungen unmittelbar zu treffen wären (z.B. absolut dicht geschlossene kurzzeitige Lagerung bis zur weiteren raschen Entsorgung, evtl. Abwaschung/Abreinigung solcher Böden etc.).
 Vor Beginn jeder Arbeit im Zusammenhang mit dem Altlasten ist der Fachbereich 4.4.1 Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten im Landratsamt München sowie das Wasserwirtschaftsamt München rechtzeitig zu informieren.

- 11.6 Kampfmittel
 Vor Ausführung der Erdarbeiten und der Spezialarbeiten muss zwischen einer technischen Kampfmittelkontrolle des Grundstücks durch einen vom bayerischen Staatsministerium zertifizierten Kampfmittelsuchdienst erfolgen.

- 11.7 Oberflächenwasserung
 Das gesamte Oberflächenwasser ist vollständig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Zur Dimensionierung kann ein Durchlässigkeitswert des Untergrundes von 40/200 m/s angesetzt werden. Die Dimensionierung der Versickerungsanlage muss nach DWA-A 138 erfolgen. Die Versickerung soll mittels Rigolen/Leitkörper in den geeigneten Bodenschichten erfolgen. Eine Versickerung mittels Sickerschichten ist nicht zulässig. Der Grundwasserstand nach MHWG von einem Meter muss zwingend eingehalten werden.
 Die Auslegung der Reinigung des gesammelten Oberflächenwassers muss nach DWA-M 153 erfolgen. Das Dachwasser kann über einen Abentschacht mit Tauchrohr direkt in die Rigole eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Regenrinne muss in Mulden/Rigolen-Elementen gesammelt, mittels 20cm bewachsenem Oberboden gereinigt und anschließend der Sickeranlage zugeführt werden. Die Reinigungsanlagen dürfen maximal einen Einström von 20cm/h haben. Die Dimensionierung der Reinigungsanlage muss nach DWA-A 138 erfolgen. Hierzu kann ein Durchlässigkeitswert des Oberbodens von 5x10⁻³ m/s angesetzt werden. Ein erforderlicher Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 muss erfolgen.

- 11.8 Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen
 Zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen ist sicherzustellen, dass die Sickeranlagen ein ausreichendes Fassungsvermögen für ein mögliches Starkregeneignis aufweisen (30-tägiges Regeneignis). Die Gemeinde wird, im Zuge der Entwässerungseingabe, einen Überflutungsnachweis für jedes Grundstück fordern. Zudem sind alle Tiefanlagen abfahren und Lichtsichte so auszubilden, dass der Ablauf im Falle eines Starkregeneignisses gesichert ist.
 Für den Fall einer Überlastung der Sickeranlage ist ein oberflächlicher und schadloser Ablauf der Wassers baulich zu gewährleisten.

- 11.9 Schutzwasser
 Das Schutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den anerkannten Regeln und dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Festlegung an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

- 11.10 Ver- und Entsorgungsleitungen
 Sämtliche Gebäude müssen mit Fertigtstellung an die zentrale Wasserversorgung und Entsorgung angeschlossen sein. Dabei ist die erforderliche Wasserverteilung so auszurichten, dass ausreichende Betriebsdrücke über die öffentliche Anlage gewährleistet werden. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungsanlagen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Versorgungsträger zu achten.

- 11.11 Kabelverteilerschranke, Leuchten
 Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschranke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in öffentlichen bzw. privaten Flächen sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde vor.

- 11.12 Erneuerbare Energien
 Der Einsatz von technischen und baulichen Anlagen sowie Maßnahmen zur aktiven und passiven Nutzung regenerativer Energien (z.B. Sonnenenergie) wird empfohlen. Auf die Bestimmungen des EEWärmeG wird hingewiesen.

- 11.13 Feuerwehr-/Jumfahrfahrten
 Die öffentlichen Verkehrswege sind so anzulegen, dass die hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien und Entfernungen sowie mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgerechnet sein. Hierzu ist auch die Richtlinie für Flächen der Feuerwehr oder die DIN 14 090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - einzuhalten und zu beachten. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude dazu oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 Meter von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 18 Meter, für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Drehleiter (DLE) ein Durchmesser von mindestens 21 Meter erforderlich. Die Gebäudeneigung und Verkehrsbedingungen (Halteverbote) zu verfolgen.

- 11.14 Telekommunikationsanlagen
 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.
 Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationsanlagen jederzeit möglich ist.
 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten.

- 11.15 Brandschutz
 Der Grundzweck des abweichenden Brandschutzes wird durch eine ausreichende Löscharbeitsversorgung durch die Gemeinde gewährleistet. Darüber hinausgehende Belange und Anforderungen an den baulichen und abweichenden Brandschutz sind im Rahmen der Baugenehmigung und Grundstücksentwurf im Rahmen der Baugenehmigung eigenverantwortlich zu prüfen. Auf die Bestimmungen des Abschnitt V der BauGB wird verwiesen. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen.

Die Gemeinde Neuried
 erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung für die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzonenverordnung (PlanZO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V. mit Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung mit Planungsspezifischen Festsetzungen (A), sonstigen Festsetzungen durch Planzeichen und Text (B) sowie Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen (C) sowie der zugehörigen textuellen Begründung als Satzung.
 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB

1. Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. Art der Baulichen Nutzung
 Urbane Gebiete (MU) gemäß §6a BauNVO.
 Die Baugebiete MU 1 bis MU 3.2 werden als Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
 - Zulässig sind Nutzungen gem. §6a Abs. 2 BauNVO: Wohngebäude, Geschäfte- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verkaufszwecke sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Nicht zulässig sind Vergnügungstätten sowie Tankstellen.
 Gemäß §1 Abs. 7 BauNVO sowie § 6a Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO gelten folgende Beschränkungen:
 - MU 1 und 1.2: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Wohnungen für Personen, die die kulturellen, sozialen Einrichtungen zugeordnet sind, zugelassen werden, sofern sie in Bezug auf Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - MU 2: Wohnung ist nur im 4. Geschoss ausnahmsweise zulässig. MU 3.1 Süd und MU 3.2 Ost: im Erdgeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig, in den Obergeschossen sind nur Wohnnutzungen zulässig.
 - MU 3.1 Nord und 3.2 Nord: Sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen sind nur Wohnnutzungen zulässig.
3. Maß der Baulichen Nutzung
 3.1 Maximal zulässige Grundfläche (GR) - gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung
 Zulässige maximale Grundfläche bezogen auf den jeweiligen Baubaum in Quadratmeter (m²) - gemäß Planzeichnung.
 Die festgesetzte maximale Grundfläche darf mit nicht mehr als 10 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer vollständigen Unterbauung überschritten werden (entspricht rechnerisch einer maximalen GR von 1,0).
 Die festgesetzte maximale Grundfläche darf im MU 3.1 und MU 3.2 gemäß §16 Abs. 6 BauNVO durch Terrassen im Erdgeschoss um bis zu 1/3 der max. GR überschritten werden. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 3.2 Maximal zulässige Geschossfläche (GF) - gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung
 Zulässige maximale Geschossfläche bezogen auf den jeweiligen Baubaum in Quadratmeter (m²) - gemäß Planzeichnung.
 Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht Vollgeschosse sind einschließlich der zugehörigen Trepperräume der zulässigen Geschossfläche zuzurechnen.
- 3.3 Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens im durchgehenden Erdgeschoss (OK FFB EG max.) - gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung.
 Zulässige maximale Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH).
 Der jeweils festgesetzte Höhenwert für das Erdgeschoss darf im MU 3.2 zur Ausbildung einer Sockelzone (ohne Gebäudeerdung) in den Bereichen, die an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzen um bis zu +0,50m angehoben werden.
 Der in der Nutzungsschablone festgesetzte Wert definiert die Bezugshöhe (+/0,00 im EG) für die nachfolgend festgesetzten Wändhöhen der jeweiligen Baufelder auch bei Erhöhung der Sockelzone.
- 3.4 Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH) - gemäß Planzeichnung.
 Zulässige maximale Wandhöhe, in Meter (m), gemessen ab Oberkante des Fertigfußbodens des EG. Die maximale Wandhöhe endet mit der Oberkante der Dachattika bei Flachdächern bzw. am Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante der Dachdeckung bei geneigten Dächern. Sie ist umlaufend als einheitliche Höhe definiert, die nicht unterbrochen oder um Giebelwände erweitert werden darf.
 Entlang der Straßenräume zugewandten Gebäudeseite ist eine Überschreitung der maximalen Wandhöhe durch lärmabschirmende Giebelwände in 3. Geschoss bis zu 1,50m über Attika zulässig.

- Für transparent ausgeführte Absturzsicherungen ist eine Erhöhung bis zu 1,0 m zulässig.
- 3.5 Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH) - gemäß Planzeichnung
 Zulässige maximale Firsthöhe, in Meter (m), gemessen ab Oberkante des Fertigfußbodens des EG bis zur Oberkante des Dachfirstes.
4. Baulinien und Baugrenzen
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung dargestellten Baulinien und Baugrenzen abschließend festgesetzt.
- 4.1 Baulinie
 Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- 4.2 Baugrenze
 Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden.
 Überschreitung der Baugrenze mit Terrassen ist zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen
 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 4.4 Umgrenzungslinie für Tiefgarage
 Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sowie deren Zufahrten sind dabei innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Umgrenzungslinie für Tiefgaragen) zulässig.
- 4.5 Abstandsflächen
 Die Vorschriften des Art. 6 BayBO gelten zur Bestimmung der Abstandsflächen.
5. Verkehrsflächen
 Öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Fußgängerzone
 Öffentliche Verkehrsfläche als öffentliche Parkplätze
 Bereiche für Ein- und Ausfahrten
 Bereiche für Ein- und Ausfahrten
 Bereich für die Tiefgaragen- und aufahrt ist eine Mindestaufstellfläche von 5,0m gegenüber den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten.
6. Grünflächen
 6.1 Bestandsbaum, zu erhalten
 Ein professioneller Wurzelschutz muss durchgeführt werden. Bei etwaig notwendiger Fällung ist ein Ersatzbaum mindestens 1. Ordnung anzupflanzen. Es sind vorrangig Laubgehölze gem. Pflanzempfehlung zu verwenden.
 6.2 Zu pflanzender Baum, Lage variabel
 Entlang des öffentlichen Straßennraumes und im Bereich der öffentlichen Stellplätze sind Baumbreien mit einem Abstand von circa 15 bis 20 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb des Plangebietes sind 15 Laubbäume gemäß Planzeichnung anzupflanzen, die genaue Lage ist variabel. Die Erreichbarkeit der Gebäude für Rettungsfahrzeuge darf nicht beeinträchtigt werden. Es sind mindestens Bäume 1. Ordnung mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Für die Anpflanzung der Bäume sind entsprechend dimensionierte Pflanzlöcher mit spartenfreiem Wurzelraum anzulegen, die mindestens 6 m² groß ist. Der durchwurzelbare Raum bei Baumauepflanzungen muss folgende Gesamtvolumina besitzen: Bäume 1. Ordnung: 29 - 36 m³; Bäume 1. Ordnung: 21 - 28 m³ sowie Obstbäume: 13 - 18 m³. Bäume und Baumscheiben sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B. Bügel, Poller) gegen Anfahrtschäden und Verdichtung zu schützen. Die Tiefe der Pflanzlöcher von 1,50 m (durchwurzelbares Substrat) ist einzuhalten.
- 6.3 Private Grünfläche
 Die im Plangebiet festgesetzten privaten Grünflächen als Privatgärten sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Tiefgaradächer müssen eine Mindestbedeckung

- (Oberbodenauftrag, bzw. Aufbaumaterial von Verkehrsanlagen) von 0,8 m aufweisen.
 Terrassen sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.
7. Festsetzungen zum Schallschutz
 7.1 Grundrissorientierung
 Durch eine entsprechende Grundrissorientierung ist zu gewährleisten, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Fassaden angeordnet werden. Generell gilt, dass Wohnungen so angeordnet werden, dass für jedes Gebäude eine lärmabgewandte Seite vorhanden ist, an die ruhebedürftige Aufenthaltsräume orientiert werden können und an der zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Urbane Gebiete (64/54 dB(A) tags/nachts) eingehalten werden.
 An Fassaden mit Lärmbereitstellungseigen von > 49 dB(A) im Nachtzeitraum sind zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig. Diese Räume sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, zentrale Be- und Entlüftungseinrichtungen) auszustatten. Die Lüftungseinrichtung darf das erforderliche Fassadenschalldämmmaß nach aktuell eingeführter DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - nicht verschlechtern. Schalldämm-Lüfter sind in hoher Qualität mit insbesondere geringem Eigengeräusch vorzusehen.
- 7.2 Passive Schallschutzmaßnahmen
 In Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel sind die erforderlichen Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile (Fassaden) schutzbedürftige Räume im Plangebiet nach aktuell eingeführter DIN Norm 4109 - Schallschutz im Hochbau - zu gewährleisten. Im Bauvortrag ist dies seitens Entwurfsverfasser sicherzustellen. An Fassaden schutzbedürftiger Räumlichkeiten (hier nicht Schlaf- und Kinderzimmer, siehe vorstehend) an denen ein Lärmbereitungspegel von tagüber 64 dB(A) erreicht bzw. überschritten wird, soll eine Lüftung nicht mehr über Fenster etc. (Stoßlüftung) erfolgen, sondern es sind alternative Konzepte vorzusehen, z.B. hochwertige Schalldämm-Lüfter, Lüftung über eine Fassade mit deutlich niedrigem Lärmpegel, ggf. zentraler Lüftungskonzept.
- 7.3 Außenwohnbereiche
 Außenwohnbereiche sind nur da anzuordnen, wo an offenen Balkonen, Terrassen oder Loggien der Orientierungswert der DIN 18005 für Parkanlagen von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird. Dazu muss ein eigener schallschirmender Nachweis erfolgen.
- B. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichnung und Text
 Abgrenzung unterschiedliche Art der Baulichen Nutzung
 Abgrenzung unterschiedlicher Wand- und Firsthöhe
 Maßlinie mit Angaben in Meter, z.B. 17,00m
8. Dachgestaltung
 8.1 Dachform und Dachneigung
 Für MU 1.1 sind nur Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 30 - 45° zulässig. Für MU 1.2, MU 2, MU 3.1 und MU 3.2 sind nur Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 12° zulässig.
- 8.2 Dachbegrenzung
 Flachdächer (Dachneigung bis max. 6°) sind mit einem Anteil von mindestens 70% extensiv mit standortgerechter Vegetation zu begrünen oder mit einer solarthermischen Anlage (gem. Ziff. 8.3) auszustatten. Die Stäbe der Vegetationsstützen für die Dachneigung muss hierbei im Mittel mindestens 30 cm betragen.
- 8.3 Technische Dachaufbauten und Solarthermische Anlagen
 Technische Dachaufbauten und Anlagen sind nur auf Flachdächern zulässig. Die Gebäudeseite sind entweder mit solarthermischen Anlagen oder mit Dachbegrenzung (gem. Ziff. 8.2) auszuführen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie dürfen bei Flachdächern die jeweils zulässige Wandhöhe, um maximal 1,5 m überschreiten und sind mindestens dem 1,5-fachen Abstand ihrer Höhe gegenüber der Außenwand zurückgesetzt anzuordnen.
9. Sonstige Festsetzungen
 9.1 Einfriednungen
 Einfriednungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind im gesamten Baugelände unzulässig. Einfriednungen zur Abgrenzung innerhalb der privaten Grünfläche sowie zur Abgrenzung zum Eigentumsvermögen als offene Drahtläufer oder Laubgehölzhecken mit einer maximalen Höhe von 1,50m sind zulässig. Einfriednungen zwischen den Terrassen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,80m zulässig. Innerhalb der Anfahrtsichtdreiecke (Planegger Straße/Münchner Straße) darf keine sichtbehindernde Bepflanzung über 90cm erfolgen.
- 9.2 Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind nur zwischen OK Fenster Erdgeschoss und UK Fenster 1. OG zulässig. Die Breite der Werbeanlagen darf den Baukörper nicht überschreiten.

- Unzulässig sind bewegliche Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselnden optischen oder akustischen Zeichen.
- 9.3 Geländeveränderungen
 Abgrabungen und Anhebungen sind mit Ausnahme der Bereiche von notwendigen Tiefgaragenabfahrten unzulässig.
- 9.4 PKW - Stellplätze
 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich gemäß der Anlage der Vorhaben über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagen- und Stellplatzverordnung - GasStellV). Die Anlage von Stellplätzen ist außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur für notwendige Behinderten-Stellplätze und notwendige Stellplätze zur Andienung zulässig. Bei notwendigen Stellplätzen ist eine Elektrifizierung vorzusehen, so dass diese mit Elektroladestationen ausgestattet werden können.
- 9.5 Fahrrad - Stellplätze
 Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der Büroräume zulässig und im Erdgeschoss der Gebäude anzulegen oder in Gemeinschaftsfluren zu integrieren. 20% der notwendigen Fahrradstellplätze sind abweichend von vorheriger Regelung für Besucher außerhalb des Bauräume eingangsnahe und ohne Überdachung herzustellen. Folgende Stellplatzanzahl ist herzustellen:
 - 1 Fahrradstellplatz je 30m² Wohnfläche
 - 1 Fahrradstellplatz pro 75m² Nutzfläche Büro und Verwaltung
 - 1 Fahrradstellplatz pro 50m² Nutzfläche Arztpraxis
 - 1 Fahrradstellplatz pro 30m² Nutzfläche Gastro, Einzelhandel, sonstige Dienstleistung.
 Die Berechnung der Wohnfläche je Wohnung erfolgt nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung).
 Bei notwendigen Stellplätzen ist eine Elektrifizierung vorzusehen, so dass diese mit Elektroladestationen ausgestattet werden können.
- 9.6 TG-Entlüftung
 Die Entlüftung der Gemeinschaftstiefgaragen ist in die Gebäude zu integrieren und die freie Windströmung zu führen. Sonstige Öffnungen für die Belüftung der Gemeinschaftstiefgarage sind mit einem Mindestabstand von 4,5 m von zu öffnenden Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, von Spielbereichen sowie von Terrassen und Ruhezonen anzuordnen.
- 9.7 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsbeständen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG
 VL - Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten
 Die Rodungsarbeiten sind nur zwischen 30. September und 01. März, also außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig. Dadurch wird verhindert, dass besetzte Gelege/ Eier zerstört bzw. Jungvögel getötet werden. Sollten die genauesten Arbeiten nicht wie im o. g. Zeitraum möglich sein, ist die Fläche vorher von einem Fachgutachter auf anwesende Vögel zu untersuchen und gegebenenfalls erst nach Beendigung der Fortpflanzungszeit für die Maßnahmen freizugeben.
 VZ - Erregungsverschluss an der Kastanlage
 Die Spalten und Höhlen an der Kastanlage müssen im Oktober mit einem Erregungsverschluss versehen werden. Nach drei Tagen mit Temperatur über 12°C kann der Baum unter Anwesenheit einer artenschutzrechtlichen Baubegeleitung gefällig werden.
 VL - Artenschutzrechtliche Baubegeleitung
 Der Fällung der Bäume sowie die Kontrolle der Baumhöhe muss durch eine artenschutzrechtliche Baubegeleitung überwacht werden.
 VL - Vögel- und Fledermauskasten
 Artenschutzmaßnahmen sollen zwei Halbhöhlenkästen für Vögel sowie fünf Spaltenkästen für Fledermäuse an bestehenden Bäumen im Umfeld des Geltungsbereiches aufgehängt werden.
- 9.8 Niederschlagswasserbeseitigung
 Das gesamte Oberflächenwasser ist vollständig über ein Mulden-Rigolen-System zu versickern. Der Bau von Regenwasserzisternen ist zulässig. Die Zisternen können auf dem gesamten Grundstück errichtet werden, solange der Abfluss des gesammelten Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird.
- C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 10. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
 Abgrenzung Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan
 Flurstücksgrenze, Bestand (nachrichtliche Darstellung)
 Aufstehende Flurstücksgrenze
 Flurnummer, Bestand (nachrichtliche Darstellung)
 Haupt- und Nebengebäude, Bestand
 Höhenlinien, Bestand
 Bestandsbaum, zu roden

- 11.16 Hinweis für den Bauvollzug
 Für alle innerhalb des Plangebietes (Urbanes Gebiet) vorgesehenen Nutzungen, Nutzungsänderungen - mit Ausnahme von Wohnnutzung - ist mit dem jeweiligen Antrag (bei etwaiger Freistellung analog) eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, die nachweist, dass an schutzbedürftigen Nutzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes, unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorbelastung, die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden. Sonstige Ausnahmen vom Nachweis sind nur möglich, soweit es sich um Nutzungen, Änderungen handelt, die offensichtlich eine sehr geringe Schalleistung verursachen (z.B. reine Büro-/Verwaltungsnutzung ohne lärmintensive haustechnische Versorgungseinrichtungen). Nachtanlieferungen zwischen 22:00 und 06:00 Uhr sollten nicht stattfinden.

- 11.17 Bauantrag
 Im Rahmen des Bauantrags sollte ein Baumbestandsplan sowie Freiflächenstaatsplan gefordert werden.

- 11.18 Baulastträger Staatsstraße
 Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen können nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen werden.

- 11.19 Normvorgaben
 Die zitierten DIN-Normen liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Neuried zur Einsichtnahme bereit und können über den Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

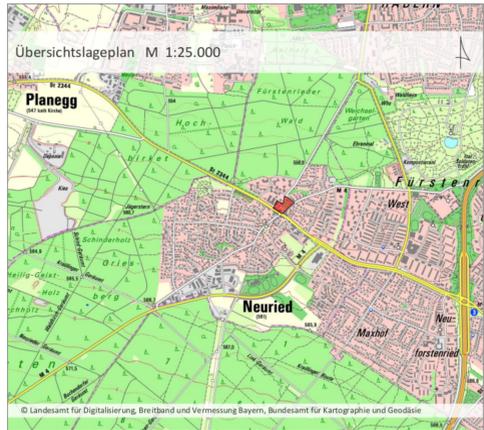
- 11.20 Plangenaugigkeit
 Die Plangenaugigkeit wurde auf der Grundlage einer aktuellen digitalisierten Flurkarte der Gemeinde Neuried erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Entmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Neuried und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.



Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried hat in der Sitzung vom 28.09.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.10.2021 hat in der Zeit vom 08.11.2021 bis 10.12.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.10.2021 hat in der Zeit vom 08.11.2021 bis 10.12.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bauplanungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Neuried hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Neuried, den	(Siegel)
(1. Bürgermeister Harald Zipler)	
Gemeinde Neuried, den	(Siegel)
(1. Bürgermeister Harald Zipler)	
Gemeinde Neuried, den	(Siegel)
(1. Bürgermeister Harald Zipler)	



Projekt / Bauvorhaben:
 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "zwischen Münchner Straße und Haderner Weg" gemäß §13a BauGB

Planbezeichnung:
 Zeichnerischer Teil
 Entwurf

Stand:
 05.04.2022

Auftraggeber / Bauherr:
 Gemeinde Neuried
 Haubendruckerei 9 - 11
 82061 Neuried

Maßstab:
 1:500

Projekt Nr.: 0323
Bearbeiter/in: ELI

LARS consult
 LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
 Bahnhofsstraße 22 | Dölgelstraße 12
 D-87700 Memmingen | D-87699 Augsburg
 Fax: +49 (0)831 4906-0 | Fax: +49 (0)821 43549-9
 Web: www.lars-consult.de | Fax: +49 (0)831 43549-20

Unrechtsbehörlich geschaltet
 © 2022 LARS consult GmbH
 E-Mail: info@lars-consult.de
 Web: www.lars-consult.de

Koordinatensystem: ETRS89 / UTM 32N
Datum: UTM32N
Proj. erstellt am: 01.05.2022
Blattgröße: 0,95m x 0,83m + 0,79m mt