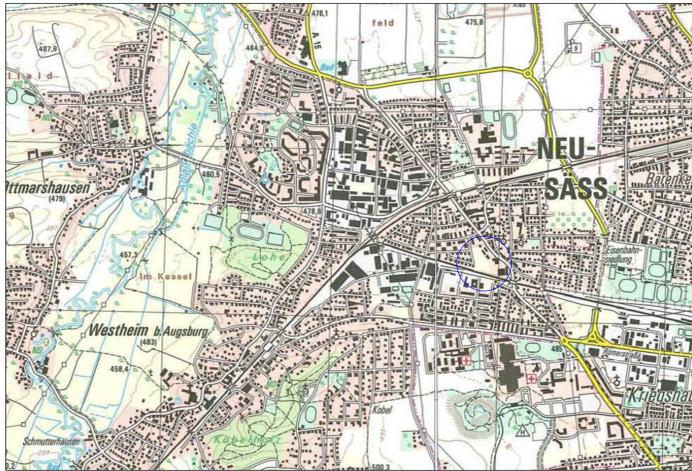
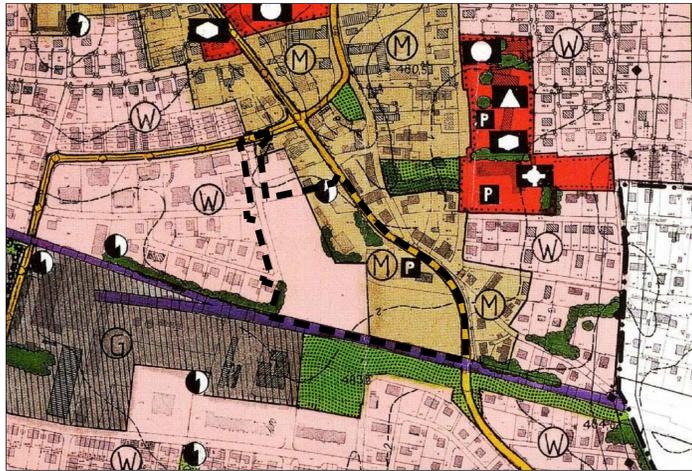


ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25000



FLÄCHENNUTZUNGSPLANAUSSCHNITT M 1 : 5000



ZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlage BauNVO, PlanzV 90

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- WA Allgemeine Wohngebiete (s. § 4 Abs. 1)
- MK Kerngebiete (s. § 4 Abs. 3)
- IV (III-STG) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (wobei das IV. Vollgeschoss ein Staffelgeschoss sein muss)
- GR 500 Grundfläche mit Flächenangabe
- GR 3000 Geschossfläche mit Flächenangabe
- 0,3 Grundflächenzahl
- 12 Geschosshöhenzahl - als Höchstmaß
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- PD Putzdach
- Hauptfrischrichtung
- WH = 13,5 m Wandhöhe in Meter
- DN Dachneigung
- Baugrenze
- Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsbehälter Bereich
- Parkplatz - privat
- öffentliche Wege, Plätze / Fußgängerbereich
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit für Fußgänger und Fahrradfahrer sowie daneben für die Stadt Neusäß, Versorgungsträger und Rettungsdienste
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrünung von Flächen für Stellplätze
- passive Schallschutzmassnahmen (s. § 12)
- gepl. Trafostation der LEW
- gepl. 20- / 14-kV-Kabelleitungen der LEW
- Maßzahl
- Sichtdiele - von Sichthindernissen aller Art (Bebauung, Anpflanzung udgl. mehr) ab 0,8 m über Fahrbahnrand freizuhalten

GRÜNORDNUNG

- Grünfläche mit Zweckbestimmung
- öffentlicher Spielplatz
- Grünfläche als Bestandteil bedeutsamer Grünachsen und mit besonderen Pflanzgeboten
- private Grünfläche - Hotelpark
- private Grünfläche
- Flächen ohne Einfriedung - Grünflächen für pot. Stellplätze mit starker Begrünung
- zu erhaltende Bäume
- Bäume, neu zu pflanzen, Standort festgelegt
- Bäume, neu zu pflanzen, Standort variabel

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- bestehende Gebäude
- Bestands- und mögliche Nutzung
- mögliche Tiefgaragen Auf- und Abfahrt (s. § 8 Abs. 2)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne: BPlan Nr. 107 - "Südliche Hauptstraße - Teilbereich A" BPlan Nr. 24 - "Östlich der Oskar-von-Miller-Straße" BPlan Nr. 109 - "Nördlich der Beethovenstraße"
- Überschneidungsbereich mit Bebauungsplan Nr. 24 - "Östlich der Oskar-von-Miller-Straße"
- Höhenpunkte
- Böschung
- Bahnanlagen
- potenzielle Feuerwehrzufahrt
- Unterteilung der Straßenverkehrsfläche - Bestand (Gehweg, Fahrbahn, Gehweg)
- besteh. LEW - 20-kV-Kabelleitungen N 161
- besteh. 20-kV Trafostation der LEW Nr. 16W
- Bushaltestelle

GRÜNORDNUNG

- Vorschlag Wegeführung in Vernetzungachsen
- mögliche Wegeführung für städtebaulich angestrebte Diagonalverbindung
- Vorschlag gestalterische Aufwertung angrenzender Anschlussbereiche
- Gehölzbestand gemäß Bestandsvermessung

VERFAHRENSVERMERKE

- a. Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung vom 27.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 für das Gebiet "Südliche Hauptstraße" beschlossen.
- b. Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung vom 27.01.2015 beschlossen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 für das Gebiet "Südliche Hauptstraße" gemäß § 13 a BauGB und den Aufstellungsbeschluss vom 27.07.2006 insoweit zu ändern, dass der Umgriff des Bebauungsplanes nach Süden erweitert wird. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
- c. Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung am 29.11.2016 beschlossen, dass der Umgriff des Bebauungsplanes nach Westen, im Bereich der Fliederstraße, erneut erweitert wird. Die Umgriffserweiterung wurde am 07.12.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
- d. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.11.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2016 bis 17.01.2017 öffentlich ausgelegt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.
- e. Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung am 04.05.2017 beschlossen, den Umgriff des Bebauungsplanes erneut, im nördlichen Bereich der Fliederstraße, zu erweitern. Die Umgriffserweiterung wurde am 04.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht.
- f. Mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 06.04.2017 wurde der Bebauungsplanentwurf vom 17.11.2016, geändert am 14.03.2017 in der Fassung vom 06.04.2017 gebilligt, die Begründung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 06.04.2017 anerkannt und die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.05.2017 bis 13.06.2017 beschlossen.
- g. Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung vom 27.07.2017 die Aufteilung des bisherigen Bebauungsplanentwurfes in die Teilbereiche A und B beschlossen.
- h. Mit Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 17.07.2018 wurde der Bebauungsplanentwurf vom 17.11.2016, geändert am 27.07.2017 in der Fassung vom 17.07.2018 gebilligt, die Begründung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 17.07.2018 anerkannt und die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.08.2018 bis 11.09.2018 beschlossen.
- i. Mit den Beschlüssen des Planungs- und Umweltausschusses vom 13.11.2018 / 11.12.2018 wurde der Bebauungsplanentwurf vom 17.11.2016, geändert am 14.03.2017, 06.04.2017, 27.07.2017, 17.07.2018, 13.11.2018 und 11.12.2018 anerkannt und die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.03.2019 bis 28.03.2019 beschlossen.
- j. Mit dem Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 19.02.2019 wurde der Bebauungsplanentwurf vom 17.11.2016 in der geänderten Fassung vom 14.03.2017, 06.04.2017, 27.07.2017, 17.07.2018, 13.11.2018 und 11.12.2018 anerkannt und die Durchführung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.03.2019 bis 28.03.2019 beschlossen.
- k. Die Stadt Neusäß hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom ... den Bebauungsplan Nr. 107 - Teilbereich B - für das Gebiet "Südliche Hauptstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom ... als Satzung beschlossen; die Begründung vom ... in der Fassung vom ... wird anerkannt.

Stadtrat Neusäß, den

Richard Greiner, 1. Bürgermeister

Stadtrat Neusäß, den

Richard Greiner, 1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan besteht aus:
 Teil A: -Planzeichnung M 1 : 1000
 -Übersichtsplan M 1 : 25000
 -Auszug aus FLNPL M 1 : 5000
 Teil B: -textliche Festsetzungen
 Teil C: -Begründung (gemäß §9 Abs. 8 BauGB)

TEIL A - PLANZEICHNUNG
BEBAUUNGSPLAN Nr. 107
 - Teilbereich B -
 mit Grünordnung
 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Für das Gebiet: "Südliche Hauptstraße"



M 1 : 1000

Neusäß, den 17.11.2016
 geändert, den 14.03.2017
 geändert, den 06.04.2017
 geändert, den 27.07.2017
 geändert, den 17.07.2018
 geändert, den 13.11.2018
 geändert, den 11.12.2018
 geändert, den 19.02.2019

Planung: **Stadt Neusäß - Bauamt**
 Hauptstraße 28, 86356 Neusäß
 Tel.: 08214606-255
 Fax.: 08214606-243
 E-Mail: planung@neusae.de

Grünordnung: **R. BALDAUF**
 LANDSCHAFTSARCHITECTEN
 Georg-Oderer-Str. 2a, 86356 Neusäß
 Tel. 0821462913, Fax 452100
 E-Mail: baldauf.landschaftsarchitektur@onlin.de

Dietmar Krenz, Stadtbaumeister