

TEIL C: BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

1. ÄNDERUNG

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 39

BAUGEBIET:

„Ortserweiterung an der Rehlingen-/Mittelfeldstraße“  
(heute: Zusamstraße/Mindelstraße)



## STADT NEUSÄSS

Landkreis Augsburg  
OT Schlipsheim

Neusäß, den 20.07.2006  
geändert, den 30.11.2006

  
\_\_\_\_\_  
D. Krenz, Stadtbaumeister

**Stadt Neusäß - Bauamt**  
Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

---

Tel.: 0821 / 4606-240  
Fax.: 0821 / 4606-243  
E-Mail: [bauamt@neusaess.de](mailto:bauamt@neusaess.de)

## **A. Vorgaben und Bestand**

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Ortserweiterung an der Rehlingen-/Mittelfeldstraße“ wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 16. Mai 1962 genehmigt und ist seit dem 27. Juni 1962 rechtsverbindlich.

### **1. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neusäß wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 29. August 1989 Az. 420-4621-313-12 genehmigt und ist seit dem 01. Februar 1990 rechtswirksam.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Ortserweiterung an der Rehlingen-/Mittelfeldstraße“ (heute: Zusamstraße/Mindelstraße) als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **2. Bestehende Bebauungspläne**

Im Süden des Plangebietes grenzt direkt, der am 27. Juni 1972 rechtsgültig in Kraft getretene, Bebauungsplan Nr. 31 „Neudecker Schlaue“ an.

## **B. Veranlassung der Bebauungsplanänderung**

Die Durchführung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nur mit der Zielsetzung, die im gültigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Erschließungsanlage entfallen zu lassen, das Baurecht zu konkretisieren und die Erschließung der künftig entstehenden Wohngebäude durch Privatzufahrten zu sichern. Die Bushaltestelle ist im Rahmen des Bebauungsplanes neu zu gestalten. Weitergehende Veränderungen am Inhalt des bisherigen Bebauungsplanes (z. B. Gebietsart) werden vom Stadtrat nicht angestrebt.

Der Stadtrat Neusäß hat daher in seiner Sitzung am 04.05.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 „Ortserweiterung an der Rehlingen-/Mittelfeldstraße“ zu ändern.

## **C. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellungen**

### **1. Art der Baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Um zu verhindern, dass an dieser Stelle städtebaulich unverträgliche Nutzungen errichtet werden können sind einzelne Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen generell nicht zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Festsetzungen stellen eine Fortsetzung der umgebenden Bebauung und deren Maßstäblichkeit dar.

In jedem Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die maximale Grundfläche je Wohngebäude wird mit 150 qm festgeschrieben.

## **3. Bauweise**

Es wird offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

## **4. Gestaltung der Gebäude**

Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung und Firstrichtung ist in der Planzeichnung vorgegeben.

Der gesetzte Gestaltungsrahmen behandelt eingehend die Dachgestaltung, die für das Ortsbild in seiner Gesamtheit maßgeblich prägend ist.

Weitere Festsetzungen zu Gestaltung und Bauausführung der Gebäude und Dächer sind unter Ziff. III § 7 der textlichen Festsetzungen angeführt.

## **5. Lage des Plangebiets**

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Schlipshheim im Bereich zwischen Schlipshheimer Straße, Kapellenstraße, Zusamstraße und Siedlerweg.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ergibt sich aus der Planzeichnung.

## **6. Größe des Plangebiets**

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 8.800 m<sup>2</sup>.

## **D. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **1. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bestehenden Straßen „Schlipshheimer Straße“, „Kapellenstraße“ und „Zusamstraße“. Tief in die Grundstücke hineinreichende Erschließungen für „Hinterlieger-Grundstücke“ sind schon vereinzelt vorhanden und als private Verkehrsflächen zu werten.

Das gesamte Planungsgebiet ist bebaut.

## **2. Bushaltestelle**

Die bestehende Bushaltestelle an der Kapellenstraße wird aufgelöst. Als Ersatz ist an der Schlipshheimer Straße vor dem Abzweig in die Kapellenstraße eine Haltestelle zum Aussteigen vorgesehen. Die Buslinie wird dann wie bisher über die Kapellenstraße in die Neudecker Straße geführt. In der Neudecker Straße wird für evtl. Ruhezzeiten eine Haltefläche für den Bus ausgewiesen. Für die zusteigende Fahrgäste wird in der Ortsmitte zwischen den Anwesen Schlipshheimer Straße 115 und 121 eine neue Haltestelle geschaffen.

## **3. Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung des Änderungsbereiches erfolgt über die bestehende Kanalisation. Zu deren Entlastung wird die Nutzung bzw. Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers angeordnet.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Bei Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

## **4. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch die Stadt Augsburg gesichert und durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes jederzeit möglich und ausreichend.

Ebenso ist der Löschwasserbedarf für den Grundschutz über zentrale Wasserversorgung gesichert.

## **5. Energieversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdische Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Für die Neubauten ist seitens LEW die Errichtung von Mehrspartenhausanschlüssen vorgesehen.

Die Versorgung mit Erdgas ist über das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH möglich.

## **6. Müllbeseitigung**

Die Müllentsorgung kann über die vorhandenen öffentlichen Straßen abgewickelt werden.

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

## **7. Brandschutz**

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

## **8. Denkmalschutz**

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, in Thierhaupten mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz der gesetzlichen Anzeigepflicht.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

## **9. Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich hinsichtlich Verkehrslärm von der Schlipshheimer Straße. Durch die gegenüber liegenden Dorfgaststätte ist mit Lärmemissionen durch Gäste und gaststättenbedingten KFZ-Verkehr zu rechnen. Des Weiteren entstehen Lärmemissionen durch den westlich an das Baugebiet angrenzenden Kinderspielplatz. Diese Störfaktoren sind entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen.

Es wird daher empfohlen bei der Neuerrichtung bzw. dem Umbau von Gebäuden eine Orientierung ruhebedürftiger Räume zur lärmabgewandten Seite anzuordnen und auf einen ausreichend dimensionierten baulichen Schallschutz analog den ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu achten.

Falls eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, so sind Schallschutzfenster einzubauen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Gutachten nachzuweisen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die festgelegte Bauausführung ein Schutz der Freibereiche nicht bewirkt und in ungeschützten, straßennahen Bereichen insoweit eine der Gebietsausweisung adäquate Wohnqualität nicht eingefordert werden kann. Gleiches gilt für die Einwirkungen der Dorfgaststätte und des Kinderspielplatzes.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben evtl. auftretende landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Bearbeitung der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bzw. der in Nachbarschaft befindlichen Hofflächen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass dies auch Beeinträchtigungen durch das Befüllen bzw. die Futterentnahme aus Fahrsilos einschließt. Ebenso ist mit Lärmbelästigung auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr (z.B. Fahrverkehr durch das tägliche Futterholen) zu rechnen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit „ländlichem Wohnen“ vereinbar.

## **10. Flächen mit Bodenbelastungen**

Der Stadt Neusäß liegen keine für eine Bebauung des Gebiets nachteiligen Kenntnisse über Baugrund, Grundwasserverhältnisse oder Altlasten vor.

## **E. Natur und Landschaftsschutz**

### **1. Grünordnung**

Der Baumbestand im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde aufgenommen und soweit sinnvoll als zu erhaltender Baumbestand festgeschrieben.

Dem Bauantrag ist Freiflächengestaltungsplan mit Höhenangaben in NN und dem vorhandenen Baumbestand (Art, Lage und Größe) beizufügen.

Sämtliche privaten Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

### **2. Naturschutz**

Im Planungsgebiet sind keine nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bayerischen Naturschutzgesetz geschützten Biotope vorhanden. Weitere Aussagen zu Natur und Landschaft sind nicht im Flächennutzungsplan enthalten.

### **3. Ausgleich**

Die Vorschriften über die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht anzuwenden, weil die jetzt beplanten Flächen bereits nach § 30 BauGB überplant waren. Da die jetzige Planung durch Bauleitplanung bereits zulässige Versiegelungen nicht vergrößert, tritt keine Ausgleichspflicht ein.

In der neuen Planung werden hinsichtlich Grünordnung, Gebäudesituierung und Verkehrsflächenbedarf zugunsten der Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild geändert. So entfällt eine Durchfahrtstrasse von der Schlipshheimer Straße zur Zusanstraße. Ferner werden die durchgängigen überbaubaren Flächen in einzelne Baufenster aufgelöst. Weiter enthält der Bebauungsplanänderungsbereich künftig Festsetzungen zur Grünordnung.

## **F. Sonstige Maßnahmen**

### **1. Sonstige Fachplanungen**

Sonstige Fachplanungen sind vom Plangebiet nicht berührt.

### **2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Derartige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3. Kosten**

Kosten fallen nicht an.

Neusäß, den 06.03.2007

  
Dr. Nozar  
1. Bürgermeister

