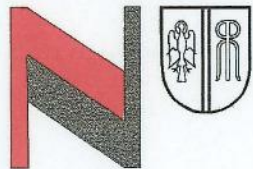


ÄNDERUNG DER 7. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 42

BAUGEBIET: " SCHMUTTERPARK "



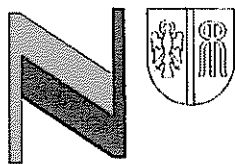
STADT NEUSÄSS
LANDKREIS AUGSBURG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄNDERUNG DER 7. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 42

BAUGEBIET: „ SCHMUTTERPARK „



STADT NEUSÄSS

Landkreis Augsburg

Neusäß, den 15.11.2005
geändert, den 30.05.2006


D. Krenz, Stadtbaumeister

Stadt Neusäß - Bauamt
Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

Tel.: 0821 / 4606-240
Fax.: 0821 / 4606-243
E-Mail: bauamt@neusaess.de

Die Stadt Neusäß, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGB. I S. 2850), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – Bay BO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) folgende Änderung der 7. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 42 für das Gebiet – „Schmutterpark“ – als

S A T Z U N G

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
mit Übersichtsplan im M 1 : 25000
und Flächennutzungsplanausschnitt im M 1 : 5000,
Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- Teil B - Textlichen Festsetzungen
- Teil C - Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet, innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die durch die Bauverwaltung der Stadt Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 15.11.2005 (in der Fassung vom 30.05.2006) die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung die Bebauungsplanänderung bildet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der gesamte Geltungsbereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO,
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen in der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO)

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

§ 6 Höhe und Höhenlage der Gebäude

- (1) Die angegebene Traufoberkannte gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden, auch wenn dabei die Anzahl der zulässigen Geschosse nicht erreicht wird.

Max. Traufhöhe bei **II+D** für Pultdächer = 10,00 m

Max. Firsthöhe = 12,50 m

Max. Gebäudehöhe bei **III** Vollgeschosse = 10,20 m

Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf das mittlere natürlich vorhandene Geländeneiveau.

- (2) Die Sockelhöhe, d. h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-Rohbeton) wird auf max. 468,50 m ü. NN festgesetzt.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Hauptgebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.
- (2) Nebenanlagen für Fahrradstellplätze und Mülltonnen sind als Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (3) Innerhalb des Baugebietes gilt die offene Bauweise.
- (4) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 der BayBO anzuwenden.

- (5) Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 8 Gestaltung der Gebäude

- (1) Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung Pult- und Flachdächer zulässig. Die Dachneigung darf 15° - 22° betragen.
- (2) Flachdachflächen mit Ausnahme der Glasdächer sind zu mindestens 50% mit Gräsern und Stauden dauerhaft extensiv zu begrünen und zu pflegen.
- (3) Als großflächige sichtbare Materialien an Fassaden sind nur Putz und Holz zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen dürfen bei Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- (4) Dachaufbauten sind nur für technische Maßnahmen zulässig.

§ 9 Park- / Stellplätze

- (1) Für die Berechnung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß i. d. g. F. vom 30.11.2001.
- (2) Öffentlich zugängliche Stellplätze sowie Verkehrsflächen, die ausschließlich als Feuerwehrezufahrt oder als Feuerwehraufstellfläche dienen, sind mit wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.
Asphalтиerte oder sonstige flächenversiegelnde Pflasterbeläge sind nur für Fahrbahnen der Parkplätze und Anlieferbereiche sowie für Platz- und Wegebereiche mit starker Fußgängerbelastung zulässig.
- (3) Oberirdische Stellplätze können in Form offener, begrünter Carports angelegt werden.

§ 10 Geländeänderungen

- (1) Geländeänderungen sind nur, soweit diese für den Betriebsablauf erforderlich sind, zulässig.
Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.

§ 11 Grünordnung

- (1) Der in der Planzeichnung festgesetzte und zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronen-Wurzelbereich (Auffüllung, Verdichtung, Befahren mit Fahrzeugen, Leitungsbau) darf nicht erfolgen.
- (2) Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen sind überwiegend standortgerechte, vorwiegend heimische Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden
- (3) Für jeden Baum mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr, der für Baumaßnahme beseitigt wird oder aufgrund von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme abstirbt, hat mindestens eine Ersatzpflanzung der unten genannten Pflanzgröße zu erfolgen.

Für Art und Größe der neu zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:

Bäume:

Pflanzqualität für Neupflanzungen mind. Sol, 4xv, ew, mDb, Stu 20 - 25 cm
Pflanzqualität für Ersatzpflanzungen mind. Sol, 4xv, ew, mDb, Stu 30 - 35 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualität mind. H, 4xv, ew, mDb, Stu 18 - 20 cm:

Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus manogyna	Weißdorn
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra	Bergulme

Pflanzqualität mind. Sol, 3xv, mDb, 250 – 300 h:

Larix decidua	Lärche
---------------	--------

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Salix spec.	alle strauchartig wachsenden Arten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

- (4) Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

§ 12 Versickerung von Niederschlagwasser

- (1) Unverschmutztes Niederschlagwasser von Dach, Hof- und wenig befahrbaren privaten Verkehrsflächen ist vorzugsweise breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es nicht anderweitig genutzt wird.
- (2) Abweichend von 12.1 können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen nur für oberflächliche Versickerung nicht ausreichen und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

§ 13 Einfriedung und Werbeanlagen

- (1) Im Planbereich sind Einfriedungen nicht zulässig. Soweit die Nutzung dies erfordert sind Einfriedungen zulässig.
- (2) Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen, wenn sie das Straßenbild nicht verunstalten.

§ 14 Versorgungsanlagen / Mobilfunk

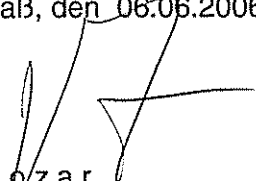
- (1) Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- bzw. Abwassernetz bzw. durch Heranführen der Leitungen an das Plangebiet.
- (2) Antennenanlagen sind nur als Gemeinschaftsantennen zulässig.
- (3) Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen) die bestimmt sind für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sowie Mobilfunkmasten, sind unzulässig.

IV. Schlussbestimmungen

§ 15 Inkrafttreten

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 für das Gebiet „Schmutterpark“ in der Fassung der 7. Änderung im überplanten Bereich außer Kraft.

Neusäß, den 06.06.2006


Dr. Nozar
1. Bürgermeister



A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Fläche für den Gemeinbedarf



Sozialen Zwecken dienende Gebäude
und Einrichtungen

III (II+D)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II+D = Alternative, wobei das 3. Vollgeschoß
im Dachraum liegen muß)

0,3

Grundflächenzahl - höchstzulässige

0.8

Geschoßflächenzahl - höchstzulässige

FD

Flachdach

PD

Pulldach



Hauptfirstrichtung



Baugrenze



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



öffentliche Grünflächen



Parkanlage



Fußwege



bestehende Bäume und Sträucher - zu erhalten

468.50

max. zul. Höhenkote für Oberkante fertige
Fußbodenkonstruktion im Erdgeschoss des Baukörpers

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



bestehende Grundstücksgrenzen

311/88

Flurnummern



bestehende Haupt- und Nebengebäude



geplante Erweiterung des Pflegeheimes

St

Stellplätze



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),
die dem Denkmalschutz unterliegen



bestehende Trafostation



öffentliche Grünflächen - Bestand



Wasserflächen



Bäume und Sträucher - Bestand



Baugrenze - Bestand



Baulinie - Bestand

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes:



Nr. 42 - Schmetterpark und der 7. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat Neusäß hat in der Sitzung vom 29.09.2005 die Änderung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Schmutterpark" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.11.2005 hat in der Zeit vom 19.12.2005 bis 20.01.2006 stattgefunden.
- c) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.11.2005 wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.12.2005 bis 20.01.2006 beteiligt.
- d) Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung vom 07.03.2006 die Änderung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Schmutterpark" in der Fassung vom 15.11.2005 einschließlich den textlichen Festsetzungen und Begründung (in der Fassung vom 07.03.2006) gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- e) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.11.2005 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung (in der Fassung 07.03.2006) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2006 bis 15.05.2006 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Neusäß hat mit dem Beschluß des Stadtrates vom 30.05.2006 die Änderung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Schmutterpark" gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.05.2006 als Satzung beschlossen;
Die Begründung vom 30.05.2006 wird anerkannt.

Stadt Neusäß, den 06.06.2006

.....
Dr. Nozar, 1. Bürgermeister



- g) Der Satzungsbeschluß zu der Änderung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Schmutterpark" wurde am 07.06.2006 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die Änderung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Schmutterpark" ist damit in Kraft getreten.

Stadt Neusäß, den 07.06.2006

.....
Dr. Nozar, 1. Bürgermeister



Neusäß, den 15.11.2005
geändert, den 30.05.2006



D. Krenz, Stadtbaumeister

Stadt Neusäß - Bauamt

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

Tel.: 0821/4606-255

Fax.: 0821/4606-243

E-Mail: planung@neusaess.de