

STADT NEUSÄSS

LANDKREIS

AUGSBURG

rechtsverbindlich

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES 42 - SCHMUTTERPARK -

(EHEMALIGES KEIMFARBENGELÄNDE)

Die Stadt Neusäss erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert d. Gesetz vom 25.7.1988 (BGBl. I S. 1093), Art. 91 Abs.3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 2.7.1982 (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.6.1990 (GVBl. S. 164) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 6.01.1993 (GVBl. S. 65, BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

SATZUNG

§ 1

Für das Gebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes 42 'Schmutterpark' gilt die vom Architekturbüro Schuller + Tham in Augsburg gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 17.03.94 i.d. F. des Stadtratsbeschlusses vom 17.03.94 mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen.

§ 2

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens rechtsverbindlich (§ 12 Satz 4 BauGB).

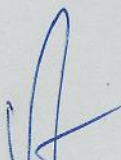
§ 3

Mit Geldbußen bis zu 100.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Ziff. 10 BayBO).

NEUSÄSS, 5. 10. 1994

STADT NEUSÄSS




DR. NOZAR
1. BÜRGERMEISTER

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 Bau NVO)



= sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen gem. §5 Abs. 2/2 BauGB



= Fläche für den Gemeinbedarf gem. §9 Abs. 1 Nr. 5 Bau GB

II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

b = besondere (abweichende) Bauweise

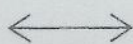
SD = Satteldach

FD = Flachdach

PD = Pultdach



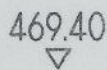
= Neigungsrichtung Pultdach



= Firstrichtung



= Geschoßflächenzahl - GFZ (höchstzulässig)



= max. zul. Höhenkote für Oberkante fertige Fußbodenkonstruktion im Erdgeschoß des Baukörpers



= Baulinie



= Baugrenze



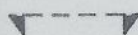
= Fläche für Tiefgarage mit max. vorgesehener Stellplatzanzahl



= Strassenverkehrsfläche



= Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh- u. Radwanderweg)



= Ein-, bzw. Ausfahrten an die Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 4 Bau GB)

 = Strassenbegrenzungslinie

 = Sichtfeld
= Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Ablagerung, Bebauung und Bepflanzg. (Ausnahme großkronige Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50m) unzulässig.

Ga = Garage(n)

TGa = Tiefgarage(n)

 = Öffentliche Parkplätze

 = geplante Trafostation

 = geplante zentrale Heizanlage

 = Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

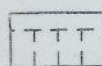
 = Bäume zu erhalten

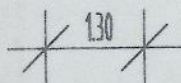
 = Gehölzgruppe zu erhalten

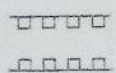
 = Bäume zu pflanzen

 = Gehölzgruppe zu pflanzen

 = Spielplatz

 = Flächen für Stellplätze
- Umfahrten: Asphalt
- Stellflächen: Granit-Großsteinpflaster mit Rasenfuge

 = Maßzahl in m

 = mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Neusäß und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)



= Abgrenzung des Maßes und Art der Nutzung



= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



= Bestehende Flurstücksgrenzen

236/3

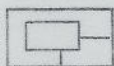
= Flurstücknummer

729.30

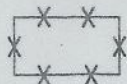
= Höhenkote in m ü. NN



= Bestehende Gebäude

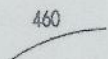


= Vorgeschlagene Gebäude



= Abzubrechende Gebäude

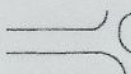
460



= Höhengichtlinie mit Höhenkote



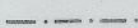
= Böschung



= Geplante Wegeführung



= bestehende Trafostation



= Grundstücksgrenze



= Rasenflächen



= Flächen mit Strauchbepflanzung



= Flächen mit naturnaher Gestaltung und extensiver Pflege



= Wasserflächen



= Wasserlauf

3. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN BayBO,
 BauGB,
 BauNVO

a) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung:

öffentl. Gemeinbedarfsfläche, WA - max. GFZ = 0.8

(Grundstücksfläche = Bruttobaulandfläche)

Bei der Berechnung der GFZ sind Dachgeschosse voll mitanzurechnen (unabhängig ob Vollgeschoss oder nicht)

Die Fläche von Tiefgaragen wird nicht zur GFZ-Berechnung herangezogen.

Bei Grundstücksparzellierungen gilt eine GFZ von 0.8 je Parzelle.

2. Max. Traufhöhe bei III+D = 11.60 m

Max. Firsthöhe = 13.60 m

Max. Traufhöhen bei II+D für Satteldächer = 9.00 m

Max. Firsthöhe = 11.00 m

Max. Traufhöhen bei II+D für Pultdächer = 10.00 m

Max. Firsthöhe = 12.50 m

sh. SCHEMA-
SCHNITTE

Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf das mittlere natürlich vorhandene Geländeniveau.

3. Für Baukörper südlich der Stichstrassenanbindung an die Karlsbader Strasse gilt eine Baukörpertiefe, über alles gemessen, von max. 13.00 m.

4. Für das Wohngebiet werden 20 Gemeinschaftsparkplätze und 16 Besucherstellplätze oberirdisch vorgesehen, die restlichen erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen vorzusehen. Von den gesamten Stellplätzen sind max. 2/3 über die Georg-Odemer-Strasse und max. 1/3 über die Karlsbader Strasse zu erschließen.

Für die Berechnung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist ein Faktor von 1,5 STP/Wohnung maßgebend. Oberirdische Stellplätze können in Form offener, begrünter Carports angelegt werden.

5. Tiefgaragen

- 5a) Die dargestellten TG-Rampensituationen sind bindend. Keine Verbindung zwischen Tiefgaragen, damit eine zahlenmäßige Trennung gegeben ist.
 - 5b) Der gesamte Tiefgaragenzufahrtsbereich ist zu umbauen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden.
 - 5c) Der Schlüsselschalter für den Torantrieb ist auf Tiefgaragenebene anzuordnen. Alternativ ist der Torantrieb mit einer Funkfernsteuerung zu betreiben.
 - 5d) Es ist ein geräuscharmes Garagentor einzubauen. Hierbei ist zu beachten, daß der Bereich des Torflügels, der beim Schließen des Tores an der Zarge anliegt, mit Gummipuffern versehen ist, die Laufrollen kugelgelagert sind und der Torantrieb zur Vermeidung von Körperschall mit Schwingmetallen abgehängt ist.
 - 5e) Die Abluft der Tiefgaragenentlüftungsanlagen ist über Dach der jeweiligen Wohngebäudekomplexe abzuleiten.
 - 5f) Falls im Einzelfall von den Anforderungen unter 5a) bis 5e) abgewichen werden soll, ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachweislich zu belegen, daß auch ohne diese Maßnahmen ein adäquater Immissionsschutz gewährleistet und die Maßgaben der TA-Lärm und TA-Luft erfüllt sind.
6. Die vorgesehenen ebenerdigen Passiermöglichkeiten zwischen den Baukörpern hindurch, ist wie vorgesehen an den vorgegebenen Stellen zu berücksichtigen. Die Einzelbaukörper können an diesen Stellen durch eine geeignete Bebauung transparent miteinander verkettet werden. Lichte Durchgangshöhe mind. 2.50 m, lichte Durchgangsbreite mind. 4.00 m, entlang der Georg-Odemer-Strasse mind. 6.0 m. Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen ist eine große Passage mit einer Durchfahrtshöhe von mind. 3.50 m vorzusehen.

7. Denkmalpflege:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0821-35189; Fax 0821-35180) mitgeteilt werden.

8. Wohnungstypen im Bereich des Geschosswohnungsbaus:

- ca. 10 % 1-Zimmer-Appartements mit je ca. 40 qm Wohnfläche
- 35 % 2-Zimmer-Wohnungen mit je ca. 50 qm Wohnfläche
- 35 % 3-Zimmer-Wohnungen mit je ca. 70 qm Wohnfläche
- 20 % 4-Zimmer-Wohnungen mit je ca. 90 qm Wohnfläche

Kleinstwohnungen und Boardinghäuser sind nicht zulässig.

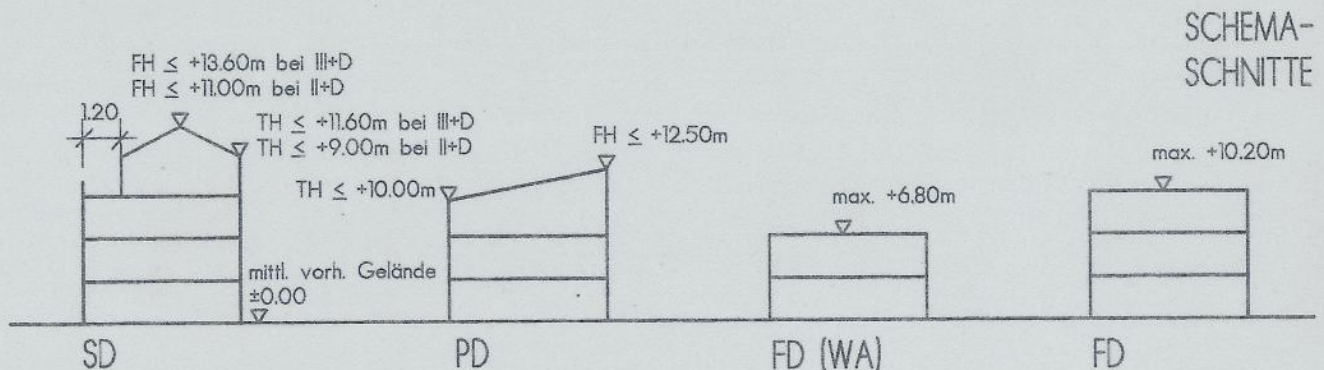
Für den Stellplatzschlüssel siehe 3a) Abs. 4.

9. Oberflächen- und Dachwasser ist zu versickern.

10. 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.

b) BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN:

1. Dächer als gerade Sattel- oder Pultdächer mit 15-22° Neigung. Flachdächer mind. mit Teilbegrünung. Dachform und Firstrichtung wie im Plan festgeschrieben.
2. Dachgeschosse bei Satteldächern müssen mind. entlang einer Gebäudelängsseite eine durchlaufende Dachterrasse von 1,20 m Breite aufweisen.



3. Antennenanlagen sind nur als Gemeinschaftsantennen zulässig.
4. Einfriedungen sind nicht zulässig. Soweit die Nutzung dies erfordert sind Einfriedungen zulässig.

5. Die Gestaltung der unbebauten Flächen wird durch den in dem Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan geregelt. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
6. Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
7. Nebenanlagen für Fahrradstellplätze und Mülltonnen sind als Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig.
8. Die Fahr-, Geh- und Radwege sind in Ihrer Lage veränderbar, wenn die Detailplanung dies erforderlich macht.

c) FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG:

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Er ist in die nach § 3(2) BauGB auszulegende Planfassung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Für jeden Baum mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr, der für die Baumaßnahme beseitigt wird oder aufgrund von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme abstirbt, hat mind. eine Ersatzpflanzung der unten genannten Pflanzgröße zu erfolgen.

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

Artenliste:

BÄUME:

Pflanzqualität für Neupflanzungen mind. Sol, 4xv, ew, mDb, Stu 20 - 25

Pflanzqualität für Ersatzpflanzungen mind. Sol, 4xv, ew, mDb, Stu 30 - 35:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

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

<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weissdorn
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

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

<i>Larix decidua</i>	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

Die Überdeckung mit Oberboden auf der Tiefgaragendecke wird mit mindestens 60 cm, im östlichen Bereich der Wohnbebauung mit 80 cm festgesetzt.

Kartenstand vom 13.06.1990

Planentwurf vom 15.02.1993

14.04.1993

14.07.1993

07.10.1993

17.03.1994

BEBAUUNGSPLAN:

ARCHITECTURBÜRO
SCHULZ + HAM
GES. BRUNNENSTR. 3
86152 AUGSBURG
TEL: 0821 / 37057

GRÜNORDNUNGSPLAN:

LANDSCHAFTSARCHITEKT
CHRISTIAN HABECK
STEINSTRASSE 44
81667 MÜNCHEN
TEL.: 089 / 4802871



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Neusäss hat in der Sitzung vom 02.04.1987 für das Gebiet 'Schmutterpark Neusäss' die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 beschlossen.
2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat in der Zeit vom 15.04.93 bis 16.05.93 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Änderungsplanes i.d.F. des Stadtratsbeschlusses vom 07.10.93 wurde mit den Festsetzungen und der Begründung vom 07.10.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.93 mit 16.12.93 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Neusäss hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.03.94 den Änderungsplan gemäß § 10 BauGB i.d.F. vom 17.03.94 als Satzung beschlossen.
5. Das Landratsamt Augsburg hat zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 25.07.94 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 6.10.94 gemäß § 12, 2. Halbsatz, BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 für das Gebiet 'Schmutterpark Neusäss' ist damit in Kraft getreten.