

Bebauungsplan Nr. 78

"Östlich der Blumenstraße"

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 durch Gesetz vom 25.7.1988 (BGBl. I S. 1093), Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 18.4.1994 (GVBl. S. 251) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 6.1.1993 (GVBl. S. 65, BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als

Satzung

§ 1

Für das Gebiet "Östlich der Blumenstraße" im Stadtteil Alt-Neusäß gilt die vom Stadtbauamt gefertigte Bebauungsplanzeichnung, i.d.F. des Stadtratsbeschlusses vom 03.06.1997. Zum Bebauungsplanentwurf gehört eine Begründung i.d.F. vom 03.06.1997.

§ 2

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

§ 3

Mit Geldbuße bis zu DM 1.000.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer in diesem Bebauungsplan enthaltenen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 BayBO).

Neusäß, 12.08.1997



Stadt Neusäß

Dr. Nozar
1. Bürgermeister

Festsetzungen

I. Planzeichen

WR = Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2 W = Maximal 2 Wohnungseinheiten zulässig

0,3 = Grundflächenzahl

 = Geschoßflächenzahl

II
28 - 33° = Zwei Vollgeschosse mit
28 - 33° Dachneigung

I + D
43 - 48° = Zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschöß
im Dachraum liegen muß, Dachneigung 43 - 48°

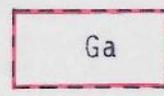
SD = Satteldach

 = Nur Einzelhäuser zulässig

0 = Offene Bauweise

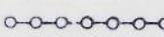
 = Baugrenze

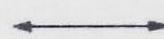
 = Straßenbegrenzungslinie

 = Umgrenzung von Flächen für Garagen und
Nebenanlagen

 = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

 = Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des
Baugebietes

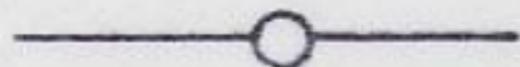
 = Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung

 = Firstrichtung

Hinweise



= Bestehende Haupt- und Nebengebäude



= Bestehende Grundstücksgrenzen

II. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die an die Garten- bzw. Oskar-von-Miller-Straße angrenzenden Grundstückszeilen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990, BGBl.I. S. 132).
Die in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen sind unzulässig.

1.2 Die weiteren Flächen werden als reines Wohngebiet festgesetzt (§ 3 Baunutzungsverordnung) die nach § 3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind ausgeschlossen.

2. Höhenlage der Gebäude

2.1 Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 30 cm über der Höhe der Gehweghinterkante der entsprechenden Erschließungsstraße liegen. Falls kein Gehweg errichtet wird, ist die Fahrbahnoberkante der entsprechende Bezugspunkt. Meßpunkt ist die Hausmitte der Straße zugewandten Seite.
Für die in den rückwärtigen Grundstücken geplanten Wohngebäude gilt das natürliche Gelände. Meßpunkt ist die Hausmitte Nordseite.

3. Gestaltung der Gebäude

3.1 Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Es darf nur eine der beiden Satteldachflächen pro Haus mit Dachaufbauten ausgestattet werden.

3.1.1 Bei zweigeschossiger Bebauung ist eine Dachneigung von 28°- 33°, bei I + D 43° - 48° einzuhalten.

3.2 Kniestöcke

3.2.1 Bei I+D-Bebauung dürfen Kniestöcke das Maß von 0,50 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren, nicht überschreiten.

3.2.2 Soweit der Bebauungsplan auch eine zweigeschossige Bebauung vorsieht, sind keine Kniestöcke zulässig.

- 3.3 Dachüberstände sind unzulässig.
- 3.4 Es sind nur Dachgauben, abgeschleppt oder mit Satteldach in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach, zulässig. Dachgauben mit Satteldach dürfen nicht höher als 2,50 m, abgeschleppte Dachgauben nicht höher als 1,50 m, ausgeführt werden.
Die Breite der Dachgauben darf höchstens 25 % der Länge der Dachfläche betragen. Dachgauben sind nur auf einer Dachseite erlaubt.
- 3.5 Anstelle von Dachgauben sind auch Zwerchgiebel zulässig. Die Festsetzungen der Ziffer 3.4 gelten hierfür entsprechend.
- 3.6 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.7 In den Abstandsflächen sind auch untergeordnete Vorbauten (z.B. Erker, Balkone) nicht zulässig.
- 3.8 Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen und in der Farbgestaltung der baulichen Umgebung anzupassen.
- 3.9 Die jeweilige Bauausführung der Gebäude im straßennahen Bereich beim konkreten Bauvorhaben ist nachweislich entsprechend den ergänzenden Bestimmungen zur DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Richtlinien für baulichen Schutz gegen Außenlärm) so vorzunehmen, daß die Einhaltung der in der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel gewährleistet sind.

4. Garagen und Nebengebäude

- 4.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren bzw. dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 4.2 Garagen und Nebengebäude sind entweder im Hauptgebäude zu integrieren, oder als eigener Baukörper in der Gestaltung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie sind mit einem Außenputz zu versehen.
- 4.3 Aneinandergrenzende Garagen sind gestalterisch, insbesondere hinsichtlich der Traufhöhe und Dachneigung, anzugleichen.

- 4.4 Bei der Bauausführung der Garagen ist im allgemeinen ein geräuscharmes Garagentor einzubauen, wobei zu berücksichtigen ist, daß
- der Bereich des Torflügels, der beim Schließen des Tores an der Zarge anliegt, mit Gummipuffern versehen ist,
 - die Laufrollen kugelgelagert sind,
 - der Torantrieb zur Vermeidung von Körperschall mit Schwingmetallen abgehängt ist.

5. Leitungen und Antennen

- 5.1 Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen der Versorgung mit Elektrizität, sind unzulässig.
- 5.2 Je Wohngebäude ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

6. Einfriedungen

- 6.1 Die Einfriedung entlang der Verkehrsflächen ist als senkrechter Holzlattenzaun auszuführen. Die Höhe der Einfriedungen darf einschließlich eines max. 10 cm hohen Sockels 1,10 m nicht überschreiten.
- 6.2 Massive Tür- u. Torpfeiler dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.
- 6.3 Stauräume vor Garagen und Zufahrten zu oberirdischen Stellplätzen dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

7. Grüngestaltung

- 7.1 Je 500 m² ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen; der Stammumfang darf nicht weniger als 18 - 20 cm betragen.
- Die Anpflanzung der geforderten zu bepflanzenden Flächen hat spätestens im Jahr der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.
- 7.2 Form- und freiwachsende Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Neusäß hat in der Sitzung vom 06.04.1995 beschlossen, für das Gebiet "Östlich der Blumenstraße" einen Bebauungsplan i.S. des § 30 BauGB aufzustellen.

Verfahrensmäßig wurde die vorzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB durch die Anhörung der betroffenen Grundstückseigentümer ersetzt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 25.01.1996 i.d.F. des Stadtratsbeschlusses vom 20.06.1996 wurde mit den Festsetzungen und der Begründung vom 28.05.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.1996 mit 18.08.1996 öffentlich ausgelegt.

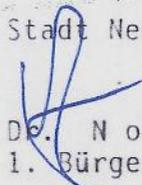
Die Stadt Neusäß hat mit Beschluß des Stadtrates v. 03.06.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.d.F. vom 03.06.1997 als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt hat zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 28.07.1997 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil mit Begründung i.d.F. vom 03.06.1997 wird hiermit ausgefertigt.

Neusäß, 12. August 1997

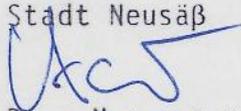
Stadt Neusäß


Dr. Nozar
1. Bürgermeister

Inkrafttreten/Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Neusäß vom 04.09.1997

Neusäß, 08.09.1997

Stadt Neusäß


Dr. Nozar
1. Bürgermeister

PLANENTWURF 25.1.1996 / 3.6.1997

STADT NEUSÄSS BAUAMT

Lewandowski
Stadtbaumeister

Kartenstand:
Dez. 1995