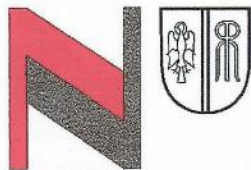


BEBAUUNGSPLAN Nr. 99

BAUGEBIET:

" NÖRDLICH DER OSTWALDSTRASSE "

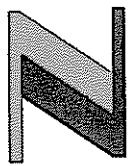


STADT NEUSÄSS
LANDKREIS AUGSBURG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 99

BAUGEBIET:
„NÖRDLICH DER OSTWALDSTRASSE“



STADT NEUSÄSS

Landkreis Augsburg

Neusäß, den 19.07.2005
geändert, den 20.12.2005



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 (BGBl. 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) folgenden Bebauungsplan Nr. 99 für das Gebiet – „Nördlich der Ostwaldstraße“ – als

SATZUNG

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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 99 „Nördlich der Ostwaldstraße“ gilt die durch die Bauverwaltung der Stadt Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 19.07.2005 (in der Fassung vom 20.12.2005), die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig:
 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Ausnahmsweise können Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden, wenn dadurch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
- (3) Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen.

§ 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.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf für Garagen, Stellplätze und deren notwendigen Zufahrten laut §19 Abs. 4 BauNVO um 50% überschritten werden. Für Nebenanlagen (ausgenommen Garagen) sind max. 20 m² Nutzfläche, höchstens jedoch 5% des jeweiligen Baugrundstückes zulässig

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

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

- (2) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse (Zahl im Kreis) müssen sich unterhalb des Dachgeschosses befinden und dürfen weder über- noch unterschritten werden.
- (3) Ein Gebäude darf max. in 2 Wohneinheiten unterteilt sein.

§ 6 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) Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO dürfen bestehende Gebäude durch Anbauten auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen erweitert werden. Die Anbauten sollen aber eine Fläche von 25 m² im Einzelfall nicht überschreiten und vorrangig dazu dienen, Wintergärten zu errichten oder einzelne Räume an bestehende Gebäude anzubauen.
- (3) Überdachte Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Bereiche zulässig. Die maximale Länge der Garagen an der Grenze darf 8,0 m nicht überschreiten.
- (4) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- (5) Innerhalb des Baugebietes gilt die offene Bauweise.
- (6) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 der BayBO anzuwenden.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 7 Gestaltung der Gebäude

- (1) Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung Pult- oder Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- (2) Dachneigung, -überstände und eindeckungsmaterial bei aneinandergereihten Baukörpern müssen einheitlich sein. Doppelhäuser und Hausgruppen sowie sich an der Grenze berührende Garagen gelten insoweit als ein Gebäude, dessen wesentliche Merkmale exakt aufeinander abzustimmen sind.
- (3) 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 30 % der Länge einer Dachfläche betragen.

- (4) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (5) Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren darf 0,80 m nicht übersteigen.
- (6) 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.
- (7) Die Vorderkante der Dachhaut darf bei neu zu errichtenden Gebäuden an der Traufe maximal 40 cm und am Giebel maximal 30 cm über die Außenkante der Wand vorspringen.
- (8) Bei allen Gebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.
- (9) Sockel an den Gebäuden sind bis maximal 0,30 m über dem geplanten Geländeverlauf erlaubt.

§ 8 Garagen und Stellplätze

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß i. d. g. F. vom 30.11.2001.
- (2) Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Baufenster oder auf den dafür gekennzeichneten Flächen anzuordnen.
- (3) Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude aufeinander abzustimmen.
- (4) Die Garagen sind mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Der Stauraum vor Garagen darf zur öffentlichen bzw. privaten Erschließungsfläche hin nicht eingefriedet werden.
- (5) Private Verkehrsflächen, Fußwege, Zufahrten und Hauseingänge sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen (z. B. fugenweites Pflaster oder Drainpflaster).

§ 9 Einfriedung und Werbeanlagen

- (1) Im Planbereich sind Einfriedungen längst der öffentlichen Straßen als Holzlaten- oder Maschendrahtzäune bis 1,20 m auszuführen. Maschendrahtzäune sind nur mit Hinterpflanzung zulässig. Sockelmauern und Mauerscheiben sind zulässig. Sonstige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- (2) Die Einfriedungen zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbarn können auch aus Maschendrahtgeflecht mit Stahlrohrsäulen errichtet werden. Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,20 m nicht übersteigen.
- (3) 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.

§ 10 Grünordnung

- (1) Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen sind überwiegend standortgerechte, vorwiegend heimische Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden.
- (2) 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.

§ 11 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) Verschmutztes Niederschlagwasser ist aus Gründen des Gewässer- und Grundwasserschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz-/Mischwasserkanalisation zu beseitigen.
- (3) Abweichend von 11.1 können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen nur für oberflächliche Versickerung nicht ausreichen und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.
- (4) Aufgrund der Geländeneigung von Ost nach West kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.
- (5) Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.
- (6) Öffnungen im Gebäude sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- (7) Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

§ 12 Versorgungsanlagen / Mobilfunk

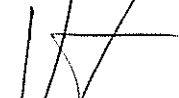
- (1) Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- bzw. Abwassernetz bzw. durch Heranführen der Leitungen an das Plangebiet.
- (2) Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen) die bestimmt sind für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur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

IV. Schlussbestimmungen

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Neusäß, 04.04.2006




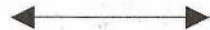







Dr. Nozar
1. Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlage BauNVO, PlanzV 90

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<u>WA</u> 2Wo	<u>Allgemeines Wohngebiet</u> Beschränkung der Zahl der Wohnungen
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend maximal 3 Vollgeschosse zulässig (wobei das 3. Geschöß im Dachraum liegen muß)
II+D	
H	nur Hausgruppen zulässig
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
0,25	Grundflächenzahl - höchstzulässige
0.5	Geschoßflächenzahl - höchstzulässige
SD	Satteldach
PD	Pulldach
DN	Dachneigung
	Hauptfirstrichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsflächen mit Verkehrsgrün
	private Verkehrsflächen
	bestehende Bäume und Sträucher - zu erhalten
	bestehende Bäume - zu entfernen
6,0	Maßzahl

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

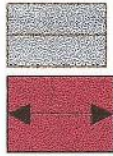


bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen

314/86



Flurnummern

bestehende Haupt- und Nebengebäude z.T. mit Firstrichtung

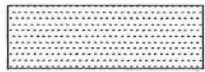
Vorschlag zur Situierung neuer Gebäude



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga GGa

St



Garagen bzw. GGa - Gemeinschaftsgaragen

Stellplätze

öffentliche Grünflächen



bestehende Bäume

P

öffentliche Parkfläche

▲

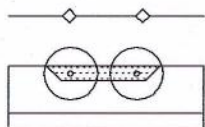
Einfahrt



Trafostation

466.92

Höhenpunkte



Entwässerungsleitung

Unterteilung der Straßenverkehrsflächen
(Fahrbahn mit Grünflächen, Gehweg)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des angrenzenden Bebauungsplanes



B-Plan Nr. 42 - "Schmetterpark" - 7. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat Neusäß hat in der Sitzung vom 06.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 für das Gebiet "Nördlich der Ostwaldstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 04.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.2005 hat in der Zeit vom 12.08.2005 bis 14.09.2005 stattgefunden.
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 12.08.2005 bis 14.09.2005 beteiligt.
- d) Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung vom 20.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 "Nördlich der Ostwaldstraße" in der Fassung vom 19.07.2005 geändert am 20.12.2005 einschließlich den textlichen Festsetzungen und Begründung gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.12.2005 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2006 bis 17.02.2006 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Neusäß hat mit dem Beschluß des Stadtrates vom 30.03.2006 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.12.2005 als Satzung beschlossen; die Begründung vom 20.12.2005 wird anerkannt.

Stadt Neusäß, den 04.04.2006

.....
Dr. Nozar, 1. Bürgermeister



- g) Der Satzungsbeschuß zu dem Bebauungsplan Nr. 99 wurde am 05.04.2006 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 99 "Nördlich der Ostwaldstraße" ist damit in Kraft getreten.

Stadt Neusäß, den 05.04.2006

.....
Dr. Nozar, 1. Bürgermeister



Neusäß, den 19.07.2005
geändert, den 20.12.2005

D. Krenz, Stadthaumeister

Stadt Neusäß - Bauamt

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

Tel.: 0821/4606-255

Fax.: 0821/4606-243

E-Mail: planung@neusaess.de