

BEBAUUNGSPLAN Nr. 70 "OTTMARSHAUSER STRASSE - MITTELABSCHNITT"

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. 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 11.9.1989 (BayRS 2020-1-1-I), geändert durch Gesetz vom 10.8.1990 (GVBl. S. 268).

S A T Z U N G

§ 1

Für das Gebiet "Ottmarshauser Straße - Mittelabschnitt" im Stadtteil Ottmarshausen gilt die vom städtischen Bauamt Neusäß gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 17.10.1991 i.d.F. des Stadtratsbeschlusses vom 17.12.1992 mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen.

§ 2

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

§ 3

Mit Geldbuße bis zu DM 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, 01.04.1993



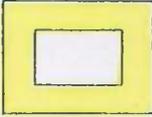
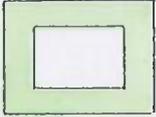
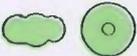
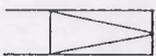
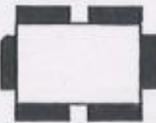
Stadt Neusäß

Dr. N o z a r
1. Bürgermeister

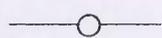
FESTSETZUNGEN

I. Planzeichen

WA	=	Allgemeines Wohngebiet
I+D	=	Höchstzulässig zwei Vollgeschosse, wobei ein zweites Geschöß im Dachraum liegen muß.
⊙ II	=	Zahl der Vollgeschosse zwingend - Dachgeschöß kein Vollgeschöß
○	=	Offene Bauweise
△ E	=	Nur Einzelhäuser zulässig
△ ED	=	Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
SD	=	Satteldach
↔	=	Firstrichtung
40 - 45°	=	Dachneigung
max. 2 W	=	Maximal zulässige Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaus
	=	Baulinie
	=	Baugrenze
	=	Verkehrsfläche öffentlich

-  = Verkehrsfläche privat
-  = Straßenbegrenzungslinie
-  = Flächen für Versorgungsanlagen
-  = Recyclingcontainer
-  = Öffentliche Grünflächen
-  = Kinderspielplatz
(siehe Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen)
-  = Private Grünflächen
(siehe Ziff. 8.3 der textlichen Festsetzungen)
-  = Bäume zu pflanzen
(siehe Ziff. 8 - 8.2.3 der textl. Festsetzungen)
-  = Bäume und Sträucher zu pflanzen
(für den Abstand der Bäume untereinander maßgebend ist nicht der Abstand der einzelnen Planzeichen in der Bebauungsplanzeichnung, sondern Nr. 8.3.3 der textl. Festsetzungen)
-  = Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
(siehe Ziff. 9 der textlichen Festsetzungen)
-  = Maßzahl
-  = Abgrenzung des Maßes der Nutzung
-  = Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- Ga = Garagen
- TGa = Tiefgaragen
- St = Stellplätze
-  = Anschluß der Tiefgarage an die Verkehrsfläche
-  = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise



= Bestehende Flurstücksgrenzen



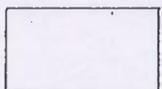
= Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen



= Bestehende Hauptgebäude



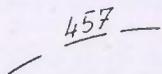
= Bestehende Nebengebäude



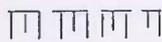
= Vorgeschlagene Gebäude

71/2

= Flurstücksnummer



= Höhenschichtlinie mit Höhenkote



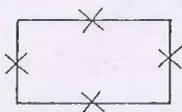
= Böschungen



= Hochwassergrenze am 01.08.1977



= Wasserlauf (Holzmahdgraben)



= Zum Abbruch vorgesehene Gebäude und bauliche Anlagen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.1.1990 BGBl I S. 132).
- 1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen 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.

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.
- 3.2 Die Satteldächer sind mit roten Biberschwanz-Dachziegeln einzudecken.
- 3.3 Kniestöcke
 - 3.3.1 Im Plangebiet mit 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.
 - 3.3.2 Soweit der Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung vorsieht, sind keine Kniestöcke zulässig.
- 3.4 Dachüberstände sind unzulässig.
- 3.5 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.
- 3.6 Anstelle von Dachgauben sind auch Zwerchgiebel zulässig. Die Festsetzungen der Ziffer 3.5 gelten hierfür entsprechend.
- 3.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.8 Die Verwendung von grellwirkenden oder kontrastierenden Farben ist unzulässig.
- 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 dafür ausgewiesenen überbaubaren 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 und mit roten Biberschwanz-Dachziegeln einzudecken.
- 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.

Bei Tiefgaragen ist

- der Abfahrtsbereich zu umbauen bzw. mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden,
- für den Torbetrieb der Schlüsselschalter auf Tiefgaragenebene zu verlegen oder mit einer Fernsteuerung auszurüsten,
- im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf eine fugenlose Ausführung ohne Sprünge und Stoßstellen der Fahrbahndecke zu achten,
- die Tiefgaragenentlüftung -sofern erforderlich- über Dach der jeweiligen Gesamtgebäudekomplexe vorzunehmen.

5. Leitungen und Antennen

- 5.1 Oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen der Versorgung mit Elektrizität, sind unzulässig.

5.2 Auf jedem Wohnhaus ist die Errichtung von nur einer Antenne zulässig.

6. Einfriedungen

6.1 Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen:

6.1.1 Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen sind aus halbierten Staketen-Hölzern als senkrechter Holzlattenzaun herzustellen.

6.1.2 Die Höhe der Einfriedungen darf einschließlich eines max. 10 cm hohen Sockels entlang der Verkehrsfläche 1,10 m nicht überschreiten.

6.1.3 Auf Grundstück Fl.Nr. 74 Gemarkung Ottmarshausen sind die Einfriedungen nicht entlang der Ottmarshausener Straße, sondern in Verlängerung der Gebäude auszuführen.

6.2 Zäune, die das Flurstück Nr. 74 südlich und östlich und das Flurstück Nr. 71/1 östlich begrenzen, sind als sockellose, senkrechte, max. 1,10 m hohe Holzlattenzäune auszuführen.

6.3 Zwischen den einzelnen Gärten sind Holzlattenzäune oder ein maximal 1,10 m hoher Drahtgitterzaun zulässig.

6.4 Massive Tür- und Torpfeiler dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.

6.5 Stauräume vor Garagen und Zufahrten zu oberirdischen Stellplätzen dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden.

6.6 Die vorhandene Stützmauer an der Südseite des Grundstücks Fl.Nr. 74 und an der Ostseite des Grundstücks Fl.Nr. 71/1 ist spätestens bei Abriß oder Teilabriß des jeweiligen baulichen Bestandes zu entfernen und durch eine Böschung zu ersetzen.

7. Kinderspielplatz

7.1 Der öffentliche Kinderspielplatz soll Kleinkindern aus dem Kernbereich des Stadtteils Ottmarshausen gewidmet werden. Die Gestaltung und Ausstattung wird auf die Benutzung durch die Altersgruppe bis 10 Jahre ausgelegt.

7.2 Die Benutzungszeiten werden auf 8 Uhr bis 12 Uhr und 14 bis 20 Uhr festgesetzt.

7.3 Der Kinderspielplatz ist auf seiner Nord-, Ost- und Südseite durch eine 1,50 m hohe Einfriedung abzugrenzen, die Sicht- und Schallschutzfunktionen erfüllt.

8. Grüngestaltung

8.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume sind ausschließlich aus dem Pflanzenkatalog der I. Wuchsklasse zu wählen.

8.2 Im öffentlichen Straßenraum an der Ottmarshausener Straße ist eine Lindenart zu pflanzen.

8.2.2 Entlang der Wasserläufe sind Eschen, Silberweiden oder Schwarzerlen zu pflanzen.

8.3 Private Grünflächen

- 8.3.1 Das Grundstück Fl.Nr. 71/2 Gemarkung Ottmarshausen bleibt aufgrund seiner Lage im Überschwemmungsgebiet einer extensiven Wiesennutzung vorbehalten. Bei Hochwasser bildet das Grundstück eine natürliche Rückhaltefläche.
- 8.3.2 Das Grundstück Fl.Nr. 80/1 Gemarkung Ottmarshausen kann außer einer extensiven Wiesennutzung auch einer Nutzung als Hausgarten zugeführt werden.
- 8.3.3 An der Ostgrenze der Fl.Nr. 71/1 und an der Süd- und Ostgrenze der Fl.Nr. 74 ist eine Ortsrandeingrünung auszubilden.

Diese ist wie folgt zu gestalten:

Bepflanzung als 3-reihige, dichte und freiwachsende Hecke (mindestens 2 Sträucher pro lfm) aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Pro 8 lfm sollte ein Baum gepflanzt werden.

B ä u m e - I. Wuchsklasse

Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Sandbirke	Betula pendula
Feldulme	Ulmus minor

B ä u m e - II. Wuchsklasse

Schwarzerle	Alnus glutinosa
Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Grauerle	Alnus incana
Flatterulme	Ulmus laevis

S t r ä u c h e r

Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Haselnuß	Corylus avellana

Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Faulbaum	Rhamnus frangula
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Mandelweide	Salix triandra

Kletterpflanzen:

Hopfen Humulus lupulus

9. Bachauenbereich am Holzmahdgraben

9.1 Der Bereich zwischen dem Holzmahdgraben und dem südlich gelegenen Doppelhaus ist als magere, extensiv genutzte Wiese anzulegen. Geländeänderungen sind unzulässig.

Im einzelnen wird festgesetzt:

9.1.1 Die Fläche ist mit abgemagertem Bodensubstrat zu gestalten und mit Landschaftsrasen, Blumen oder Kräuterrasensamen u. dgl. einzusäen. Düngung (auch organische!) ist unzulässig, die Wiese darf max. 2 x pro Jahr gemäht werden.

9.1.2 Die Nordseite der Ufergrundstücke darf nicht eingefriedet werden.

9.1.3 Pro Ufergrundstück sind 2 - 3 Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) am Grabenrand zu pflanzen. Eine dichte Abpflanzung ist nicht zulässig.

9.1.4 Die Ufer des Holzmahdgrabens dürfen nicht befestigt werden (z.B. mit Faschinen, Stangenbeschlag, Steinen usw.)

9.2 Zur Erschließung der beiden nördlichen Haushälften ist ein Weg zulässig, der max. 1,50 m breit sein darf und unmittelbar an der Nordseite der Gebäude entlangzuführen ist.

10. Parzellierung

Die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Grundstückspartellen ist verbindlich. Je Parzelle darf nur ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte realisiert werden.

11. Oberflächenbefestigung

Die Oberflächenbefestigungen auf privaten Baugrundstücken sind versickerungsfreundlich zu gestalten (Pflasterungen, Rasensteine etc.).

12. Bestand

Die in der Bebauungsplanzeichnung als Bestand dargestellte Bebauung ist entweder zu erhalten oder durch Neubauten mit gleichen Abmessungen an den selben Stellen zu ersetzen. Die in der Bebauungsplanzeichnung als "Abbruch" dargestellte Bebauung ist bei Neuordnung der entsprechenden Liegenschaften abzubauen.

13. Topographie

Änderungen der Geländetopographie durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

14. Kulturgräben

Das im Grundstück Fl.Nr. 47 vorhandene Entwässerungssystem ist durch den Grundstückseigentümer in seiner Funktion (ggf. durch Verlegung und Änderung) aufrechtzuerhalten.

III. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Neusäß hat in der Sitzung vom 25.10.90 beschlossen, für das Gebiet "Ottmarshäuser Straße - Mittelabschnitt" einen Bebauungsplan i.S. des § 30 BauGB aufzustellen.
2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat in der Zeit vom 17.10.1991 bis 31.10.1991 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 17.10.1991 und 18.03.1992 i.d.F. des Stadtratsbeschlusses vom 02.07.1992 wurde mit den Festsetzungen und der Begründung vom 16.10.1991 i.d.F. vom 01.06.1992 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.1992 mit 18.09.1992 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Neusäß hat mit Beschluß des Stadtrates vom 17.12.1992 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB i.d.F. vom 17.12.1992 als Satzung beschlossen.
5. Das Landratsamt Augsburg hat zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 25.03.1993 Nr. 501-610-18 gem. § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 01.04.1993 gem. § 12, 2.Halbsatz, BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 70 f.d. Gebiet "Ottmarshäuser Straße - Mittelabschnitt" ist damit in Kraft getreten.

Neusäß, 01.04.1993

Stadt Neusäß