

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 115

mit Grünordnungsplan

BAUGEBIET: „Südlich der Siemensstraße (Ost)“



STADT NEUSÄSS

Landkreis Augsburg
OT Alt-Neusäß

Neusäß, den 23.07.2009
geändert, den 27.10.2009
geändert, den 02.02.2010

Planung:

KEHRBAUMARCHITEKTEN AG
Leopoldstrasse 128
80802 München

Fon 089 452359850
Fax 089 452359899

Die Stadt Neusäß, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) 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 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 Verfahrensvermerke
- 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 Geltungsgebietes, gilt die durch das Büro Kehrbaum Architekten AG ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan vom 23.07.2009, geändert 27.10.2009, in der Fassung vom 02.02.2010, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- A.** Für den als Bereich „einfacher Bebauungsplan“ gekennzeichnete Teilbereich gelten nur folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

- 3.1. Im Bereich „einfacher Bebauungsplan“ wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Die in § 8 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie z.B. Vergnügungsstätten und Einzelhandelsnutzungen jeglicher Art, sind nicht zulässig.

- B.** Für den als Bereich „SO₁ - großflächiger Einzelhandel“ gekennzeichnete Teilbereich gelten nur folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

- 3.2. Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. (SO₁)

Es sind folgende Betriebsformen, Sortimente und Verkaufsflächen (VKF) zulässig:

- Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer max. VKF von 1.900 m²
wovon max. 10% auf den Non- Food- Anteil entfallen darf
- Backshop mit einer max. VKF von 50 m²

- C.** Für den als Bereich „SO₂ – nicht großflächiger Einzelhandel“ gekennzeichnete Teilbereich gelten nur folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

- 3.3. Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung nicht großflächiger Einzelhandel. (SO₂).

Es sind folgende Betriebsformen, Sortimente und Verkaufsflächen (VKF) zulässig:

- Textilfachmärkte mit einer max. VKF von gesamt 1.850 m²
- Drogeriefachmarkt mit einer max. VKF von 500 m²
- Elektrofachmarkt mit einer max. VKF von 650 m²
- Schuhfachmarkt mit einer max. VKF von 300 m²
- Spielwaren mit einer max. VKF von 150 m²
- Sportartikel mit einer max. VKF von 300 m²
- Buchhandel mit einer max. VKF von 150 m²
- Tiernahrung mit einer max. VKF von 150 m²
- Fahrräder mit einer max. VKF von 150 m²
- Schank- und Speisewirtschaften

- 3.4. Die maximale Gesamtverkaufsfläche im SO₁ Gebiet beträgt 1950 m² und im SO₂ Gebiet 2050 m².

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1. Max. zulässige Grundfläche (GR) im SO₁ Gebiet ist 3.000 m² und im SO₂ Gebiet 3.000 m².
- 4.2. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,90 überschritten werden.

§ 5 Höhe der baulichen Anlagen

- 5.1. Als Wandhöhe (WH) gilt das senkrecht ermittelte Maß von der festgesetzten Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Als Firsthöhe (FH) bei Pultdächern gilt das senkrecht ermittelte Maß von der festgesetzten Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFF) bis zum Schnittpunkt der hohen Wandseite mit der Dachhaut.
- 5.2. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens in den SO - Gebieten muss auf einer Höhe von max. 480,50 m üNN liegen. Abweichungen von maximal 50 cm sind zulässig.

§ 6 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 6.1. In den SO - Gebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich wie folgt definiert:
- Es ist oberirdisch, innerhalb der Bauräume, an die Grundstücksgrenzen anzubauen.
 - Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

§ 7 Verkehrsflächen, Sichtdreieck

- 7.1. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art über 0,8 m Höhe über anliegender Fahrhahnoberkante (Achse) ständig freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, deren Kronenansatz mindestens 1,8 m über der Fahrhahnoberfläche liegt.
- 7.2. Anschlüsse der Sondergebiete an öffentliche Verkehrsflächen sind ausschließlich in den mit Planzeichen Ein- / Ausfahrt gekennzeichneten Bereichen zulässig.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 8 Gestaltung der Gebäude

- 8.1. Geschlossene Wandflächen sind in Putz, Glas oder großformatigen Fassadenverkleidungen oder in Kombination dieser Materialien auszuführen. Grelle Farben sind unzulässig.
- 8.2. Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Oberlichter bzw. Aufsätze zur Unterbringung von haustechnischen Anlagen mit einer max. Höhe von 2,20 m über der Dachhaut zulässig, sofern sie nicht mehr als 5% des darunter liegenden Geschosses beanspruchen und mind. im gleichen Maß Ihrer Höhe von der Dachkante abrücken.

§ 9 Park- und Stellplätze

- 9.1. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß i.d.g.F. vom 30.11.2001.
- 9.2. Abweichend hiervon, kann im Bereich des großflächigen Einzelhandels ein Stellplatzschlüssel von 1:15 herangezogen werden (1 Stellplatz pro 15 m² Verkaufsfläche).

§ 10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung nach Maßgabe der folgenden Festsetzungen allgemein zulässig:

- 10.1. Werbeanlagen sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Orts- und Straßenbild oder den städtebaulichen Charakter nicht stören.
- 10.2. Werbeanlagen an Fahnenmasten und dergleichen sind unzulässig.
- 10.3. Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc. sind unzulässig.
- 10.4. Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Gebäude zulässig. Sie sind in die Fassaden zu integrieren und auf die Architektur der Gebäude abzustimmen. Die Trauf- oder Firstkante bzw. Attika der Gebäude darf durch Werbeanlagen max. 1,0 m überschritten werden. Je Ladeneinheit ist eine Werbeanlage von max. 5,0 m Länge zulässig.

- 10.5. Ausnahmsweise sind Pylone bis max. 7,0 m Höhe zulässig. Im ganzen SO - Gebiet sind maximal zwei Pylone zulässig.
- 10.6. Auf den Werbepylonen sind nur Firmensymbole und Firmennamen (nicht flackernd und nicht beweglich) zulässig.
- 10.7. Nach außen wirkende Lichteffekte (Sky-Beamer) sind nicht zulässig.
- 10.8. Laufende Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sowie sich bewegendes Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

§ 11 Grünordnung

- 11.1 Flächen mit Begrünungsbindung sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dabei sind bodendeckende, standortgerechte Stauden oder Kleinsträucher zu pflanzen.
- 11.2 Flachdächer der Hauptbaukörper sind extensiv zu begrünen.

Anpflanzen von Bäumen

- 11.3 Es sind entsprechend der Plandarstellung (Geringfügige Verschiebungen sind möglich) überwiegend standortgerechte, mittelkronige, vorwiegend heimische Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden.

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

Hochstamm, mind. Sol, 3xv, mDb, Stü 16 – 18 cm

Arten: Winterlinde (*Tilia cordata*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

§ 12 Schallschutzmaßnahmen

- 12.1. Die Fahrwege der Parkplätze sind zu asphaltieren oder alternativ mit Betonsteinpflaster (ungefasste Steine mit engem Fugenabstand) zu versehen.
- 12.2. Während der Nachtzeit herrscht für das gesamte Einkaufszentrum Betriebsruhe. Der Betrieb der Aggregate (Kühlung, Lüftung etc.) ist nachts möglich.

- 12.3. Der Schalleistungspegel der Aggregate (Kühlung, Lüftung etc.) ist auf maximal 75 dB(A) (Vollsortimenter, Fachmärkte) bzw. 70 dB(A) (Backshop / Cafe) zu begrenzen.

IV. Hinweise

§ 13 Versorgungsanlagen / Mobilfunk

- 13.1. Der Anschluss des Bebauungsgebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- bzw. Abwassernetz bzw. durch Heranführen der Leitungen an das Plangebiet.
- 13.2. Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sowie Mobilfunkmasten, sind unzulässig. Mobilfunkmasten auf Gebäude sind zulässig.

§ 14 Altlasten

- 14.1. Anforderungen zur Rückbau- und Aushubüberwachung werden gem. den einschlägigen Gesetzen, Verordnungen und Bestimmungen des Baugenehmigungsverfahrens als Auflagen im Baugenehmigungsbescheid festgesetzt.
- 14.2. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist das Landratsamt Augsburg einzuschalten.

§ 15 Niederschlagswasserversickerung

- 15.1. Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist kein Wasserrechtsverfahren erforderlich, sofern die Anforderung der Verordnung über erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sowie der techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in den Untergrund erfüllt sind. Ob die Voraussetzungen erfüllt sind, ist durch den Entwurfsverfasser zu prüfen. Das Ergebnis ist im Bau-/ Entwässerungsantrag zu vermerken.
- 15.2. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Bauleitplans für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch einen Sachverständigen überprüft werden.
- 15.3. Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation zu beseitigen.

§ 16 Denkmalschutz

16.1. Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

16.2. Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50, e-Mail hanns.dietrich@blfd.bayern oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

§ 17 Löschwasserbedarf

Der Grundsatz wird durch Bereitstellung des Löschwassers aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz mit 96 m³/h bei einem Mindestdruck von 1,5 bar gewährleistet.

§ 18 Grundwasser

Über Grundwasserverhältnisse sind keine Beobachtungsergebnisse vorhanden.

V. Schlussbestimmungen

§ 19 Inkrafttreten

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

Neusäß, den 05.08.2010

D u r c h
1. Bürgermeister