

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 74

**BAUGEBIET: „Knotenpunkt Siegfried-, Haupt-
und Gutenbergstraße“**



N Stadt
Neusäß

LANDKREIS AUGSBURG
Stadtteil Alt-Neusäß

Neusäß, den 25.09.2008
geändert, den 22.12.2009

K r e n z, 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – Bay BO – 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 Verfahrensvermerken
- Teil B - Textlichen Festsetzungen
- Teil C - Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet, innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die durch die Bauverwaltung der Stadt Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 25.09.2008 in der Fassung vom 22.12.2009, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

§ 3 Bewehrungsvorschrift

Mit Geldbuße bis zu 500.000,-- EUR kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen einer in diesem Bebauungsplan geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.
- (2) Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl ist als Höchstgrenze festgesetzt und darf nicht überschritten werden.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 1. bauliche Anlage des Wohngebäudes
 2. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen in der in Satz 2 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). § 19 Abs. 4 Satz 4 findet keine Anwendung.

§ 6 Höhe der baulichen Anlagen

verwendete Abkürzungen:

OK	Oberkante
VK	Vorderkante
FFB	Fertigfußboden
EG	Erdgeschoss
DG	Dachgeschoss

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzte max. Traufhöhe (gemessen ab OK FFB EG bis OK Dachhaut an der VK Traufwand) und Firsthöhe (gemessen ab OK FFB EG bis OK Dachhaut am Hochpunkt des Giebels oder des Dachspitzes) gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur für die oberirdischen Stellplätze zulässig.

- (3) Um zu vermeiden, dass ohne Abbruch von Altgebäuden die neuen Bauflächen genutzt werden und auf Grund der Tatsache, dass verschiedentlich bestehende Gebäude außerhalb der künftig überbaubaren Flächen liegen, wird das neue Baurecht gem. § 9 Abs. 2 BauGB an den Abgang des Bestandsgebäudes gekoppelt.
- (4) Innerhalb des Baugebietes gilt die offene Bauweise.
- (5) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 der BayBO anzuwenden.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 8 Gestaltung der Gebäude

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 42° zulässig.
Nebenanlagen und sonstige untergeordnete Gebäude und Bauteile sind auch als Pultdach zulässig, sofern sie sich an den Hauptkörper anlehnen.
- (2) Die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Der First ist immer über die Längsseite der Gebäude zu führen. Nebenfirstrichtungen sind unter 90 Grad zum Hauptfirst zulässig. Die Höhe der Nebenfirste muss mindestens um 0,5 m niedriger sein wie die Höhe der Hauptfirste.
- (3) Dachgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Dachfläche zulässig. Ein Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang ist einzuhalten.
- (4) Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in den gedeckten Farbtönen von rot über braun bis grau zulässig. Anderes Material ist nur dann zulässig, wenn es in seiner optischen Wirkung dem festgelegten Material gleichkommt. Flachgeneigte Dächer bis zu 20 Grad dürfen auch mit Blech in den vorgenannten Farben ausgeführt werden, sofern keine Blendwirkungen für die Umgebung zu erwarten sind.
- (5) Bei den Hauptgebäuden darf die Sockelhöhe (OK-Rohbeton Erdgeschossfußboden) max. 0,30 m betragen, gemessen an der jeweiligen Erschließungsstraße Hinterkante Gehweg.

§ 9 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß i. d. g. F. vom 30.11.2001.
- (2) 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.
- (3) Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nach dem Stand der Technik bzw. der TA Lärm und TA Luft auszuführen. Eine natürliche Lüftung ist zu bevorzugen. Die Abluft einer eventuell erforderlich werdenden mechanischen Lüftungsanlage ist über Dach der jeweilig zugeordneten Gebäudekomplexe vorzusehen.

- (4) Die Tiefgaragenrampe ist lärmschützend zu überbauen. Die Seitenwände der Auffahrt sind mit schallabsorbierendem Material auszukleiden.
- (5) Der Bereich der Ein- und Ausfahrtsrampe ist fugenlos, ohne Sprünge und Stoßstellen an der Fahrbahndecke auszuführen.
- (6) Der Torbereich ist mit einer Fernsteuerung auszurüsten oder mit einem Schlüsselschalter zu betätigen, welcher auf Tiefgaragenebene angeordnet ist. Es sind geräuscharme Garagentore einzubauen.
- (7) Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die (Neben-)Gebäude gestalterisch einzubinden.
- (8) Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 10 Einfriedung und Werbeanlagen

- (1) Die Zaunhöhe darf maximal 1,2 m betragen. Zaunsockel, Betonborddielen, Mauerscheiben oder vergleichbare Ausführungen sind als Abgrenzung unzulässig.
- (2) In den in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Flächen (Flächen ohne Einfriedung) sind Einfriedungen nicht zulässig.
- (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.

§ 11 Grünordnung

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

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| - Acer platanoides | (Spitzahorn) |
| - Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) |
| - Fagus sylvatica | (Rotbuche) |
| - Fraxinus excelsior | (Gemeine Esche) |
| - Quercus robur | (Stieleiche) |
| - Tilia cordata | (Winterlinde) |

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- Acer campestre	(Feldahorn)
- Carpinus betulus	(Hainbuche)
- Prunus avium	(Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia	(Eberesche)

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

- (3) Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

- (4) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

- (5) Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1 m Höhe, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Astansatz nicht unter 2,5 m über Straßenoberkante, freizuhalten.

Sichtdreiecke sind auch bei Zufahrten zu privaten Grundstücken zu beachten.

§ 12 Versickerung von Niederschlagwasser

- (1) Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagwasser von Dachflächen auf dem Grundstück dem Untergrund zuzuführen.
- (2) Private Verkehrsflächen, Fußwege, Zufahrten und Hauseingänge sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen (z. B. fugenweites Pflaster oder Drainpflaster).
- (3) Abfließendes Oberflächenwasser von Zufahrten und nicht stark frequentierten Stellplätzen ist soweit möglich in angrenzenden Grünflächen über Bodenzonen breitflächig zu versickern.

- (4) Sickerschächte und Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagwasser) zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe eines Schachtes in den Untergrund soll 5,0 m nicht überschreiten. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagwasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagwasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV). Ist diese nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
- (5) Verschmutztes Niederschlagwasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (Dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Insbesondere trifft dies für Niederschlagwasser aus folgenden Flächen zu:

- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

§ 13 Immissionsschutz

- (1) Für neu zu errichtende Gebäude:

Schlafräume bzw. zum Lüften notwendige Fenster von Schlafräumen sind soweit als möglich zu Fassadenseiten hin zu orientieren, an denen der Grenzwert der Lärmvorsorge von 49 dB(A) nachts eingehalten wird.

Für Schlafräume, an denen diese Festsetzung nicht eingehalten wird, ist zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sicherzustellen, dass eine ausreichende Frischluftzufuhr durch kontrollierte schallgedämmte Lüftung (z. B. mechanische schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) gewährleistet ist. Hierbei dürfen die Lüftungseinrichtungen das resultierende Luftschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Umfassungsbauteile des schutzbedürftigen Raums nicht wesentlich verringern (siehe Anlage 2 des Gutachtens).

Hinsichtlich der erforderlichen Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, d. h. Räume, welche nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, sind die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, einzuhalten.

Die als Bemessungsgrundlage maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 ergeben sich aus den in der Anlage 3 des Gutachtens zum Schallschutz dokumentierten Beurteilungspegeln für den Tagzeitraum zuzüglich eines Zuschlags von 3 dB(A).

Bezüglich der Anwendung der DIN 4109 ergeben sich damit folgende Konsequenzen für die Ausbildung der Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume:

- An Fassaden mit Beurteilungspegeln von 53 bis 57 dB(A) ist der Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 zugrunde zu legen. Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile beträgt für Aufenthaltsräume in Wohnungen $R'_{w,res} = 30$ dB.
- An Fassaden mit Beurteilungspegeln von 58 bis 62 dB(A) ist der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 zugrunde zu legen. Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile beträgt für Aufenthaltsräume in Wohnungen $R'_{w,res} = 35$ dB.
- An Fassaden mit Beurteilungspegeln von 63 bis 67 dB(A) ist der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zugrunde zu legen. Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung der Außenbauteile beträgt für Aufenthaltsräume in Wohnungen $R'_{w,res} = 40$ dB.

Für Fassaden mit niedrigeren Beurteilungspegeln werden bei Anwendung dem Stand der Technik entsprechender Bauformen in aller Regel die Anforderungen der DIN 4109 eingehalten.

(2) Für bestehende Gebäude

„Insoweit an einem zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans bereits bestehenden Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Änderungen vorgenommen werden, gelten für die gegenständlichen Baumaßnahmen folgende Festsetzungen:

- Schlafräume bzw. zum Lüften notwendige Fenster von Schlafräumen sind soweit als möglich zu Fassadenseiten hin zu orientieren, an denen der Grenzwert von 49 dB(A) nachts eingehalten wird.
- Für Schlafräume, an denen diese Festsetzung nicht eingehalten wird, ist zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen sicherzustellen, dass eine ausreichende Frischluftzufuhr durch kontrollierte schallgedämmte Lüftung (z. B. mechanische schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) gewährleistet ist. Hierbei dürfen die Lüftungseinrichtungen das Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Umfassungsbauteile des schutzbedürftigen Raums nicht wesentlich verringern.

Mit der Durchführung von baulichen Änderungen an Fassadenelementen ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 an die erforderliche resultierende Luftschalldämmung im Bereich der Baumaßnahme sicherzustellen.

§ 14 Versorgungsanlagen / Mobilfunk

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen) die bestimmt sind für Fernspretleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sowie Mobilfunkmasten, sind unzulässig.

IV. Schlussbestimmungen

§ 15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Neusäß, den 01.04.2010

D u r z
1. Bürgermeister