

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VI. ERGÄNZUNGSSATZUNG

Gemäß § 34 IV 1 Nr. 3 BauGB mit Grünordnung

BAUGEBIET:

„ Westlich der Von-Rehlingen-Straße “



N Stadt
Neusäß

LANDKREIS AUGSBURG
Stadtteil Westheim

Neusäß, den 27.07.2010

Planung:

Stadt Neusäß - Bauamt

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

Tel.: 0821 / 4606-240
Fax: 0821 / 4606-243
bauamt@neusaess.de

Grünordnung:

R. Baldauf

Landschaftsarchitekten GmbH
Georg-Odemer Str. 2a, 86356 Neusäß

Tel.: 0821/452513
Fax: 0821/452100
baldauf.landschaftsarchitekten@t-online.de

D. Krenz, Stadtbaumeister

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) folgende Ergänzungssatzung gemäß § 34 IV 1 Nr. 3 BauGB als

S A T Z U N G

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Die Ergänzungssatzung 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 der Ergänzungssatzung gemäß § 34 IV 1 Nr. 3 BauGB

Für das Gebiet, innerhalb des Geltungsbereiches der VI. Ergänzungssatzung „Westlich der Von-Rehlingen-Straße“ gilt die durch die Bauverwaltung der Stadt Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung, mit Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten R. Baldauf, Georg-Odemer-Str. 2a, 86356 Neusäß, in der Fassung vom 27.07.2010, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung die Ergänzungssatzung bildet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Planzeichnung eingetragene Grundfläche je Baufenster gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden. Grundflächen von Bestandsgebäuden (Ausnahme Nebengebäude) sind anzurechnen.
- (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.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen in der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). § 19 Abs. 4 Satz 4 findet keine Anwendung.

§ 4 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Im gesamten Planbereich sind nur 2 Vollgeschosse (II (I+D)) als Obergrenze zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.
- (2) Ein Gebäude darf max. in 2 Wohneinheiten unterteilt sein.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Die Hauptgebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.
- (3) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
Gewächshäuschen bzw. Geräteschuppen können bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 qm auch außerhalb der überbaubaren Flächen und auch in der privaten Grünfläche (§ 9 Abs. 3) errichtet werden.
- (4) Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können die Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches über die festgesetzten Baugrenzen hinaus, unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. der jeweils gültigen Grundfläche erweitert bzw. ausnahmsweise ersetzt werden.
- (5) Innerhalb des Baugebietes gilt die offene Bauweise.
- (6) Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.
- (7) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) anzuwenden.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 6 Gestaltung der Gebäude und Dächer

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Nebenanlagen und sonstige untergeordnete Gebäude und Bauteile sind auch als Pultdach zulässig, sofern sie sich an den Hauptkörper anlehnen.
- (2) Bei allen Hauptgebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.

- (3) Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 40 Grad zulässig. Zugelassen sind Schleppegauben und Satteldachgauben. An einem Gebäude darf jedoch nur ein Gaubentyp verwendet werden.
Dachgauben mit Satteldach dürfen nicht höher als 2,50 m, abgeschleppte Dachgauben nicht höher als 1,50 m ausgeführt werden.
Die Summe aller Gaubenbreiten darf 40 % der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang ist einzuhalten.
Die Kniestockhöhe, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren darf 1,0 m nicht übersteigen
- (4) Übereinanderliegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (5) Anstelle von Dachgauben sind auch Zwerchgiebel zulässig wobei der First des Quergiebel mind. 50 cm niedriger sein muss als der des Haupthauses. Die Breite des Zwerchgiebels darf 40 % der Länge einer Dachseite nicht überschreiten.
- (6) Bei allen Gebäuden ist traufseitig ein Dachüberstand von max. 0,50 m und giebelseitig von max. 0,30 m zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.
- (7) Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in den gedeckten Farbtönen von rot über braun bis dunkelgrau. Anderes Material ist nur dann zulässig, wenn es in seiner optischen Wirkung dem festgelegten Material gleichkommt.
- (8) Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- (9) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Ihre Einfügung in das Erscheinungsbild der baulichen Anlage ist zu gewährleisten.
- (10) Als großflächige sichtbare Materialien an Fassaden sind nur Putz und Holz zulässig. Grelle und leuchtende Farben sowie unruhige Strukturputze sind nicht zulässig, ebenso orts-untypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Waschbeton etc.
- (11) Holzblockhäuser sind als ortsfremde Bauweise nicht zulässig.
- (12) Bei den Hauptgebäuden darf die fertige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Gebäudes höchstens 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen (gemessen an der Gebäudeaußenwand; Bezugspunkt an bergseitiger Hauswand frei wählbar).
- (13) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.
- (14) Die Geschosshöhe des Erdgeschosses hat sich im üblichen Rahmen zu halten. (ca. 3,00 m)

§ 7 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) Werden Garagen/Nebengebäude an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind diese einheitlich in Dachform, -neigung und -material zu gestalten. Flachdächer sind nur begrünt zulässig.
- (4) Grenzgaragen, die traufständig zum Nachbargrundstück stehen, dürfen eine max. Dachneigung von 40° aufweisen.
- (5) Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die (Neben-)Gebäude gestalterisch einzubinden.

§ 8 Einfriedung und Werbeanlagen

- (1) Im Planbereich sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin in einer Gesamthöhe von 1,20 m auszuführen. Die Zaunsockelhöhe darf maximal 0,15 m betragen. Zulässig sind Einfriedungen aus Zäunen mit senkrechter Holzlattung oder Stabgitterzäune die mit bodenständigen Sträuchern zu hinterpflanzen sind.
- (2) Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Zwischen den Privatgärten sind Zaunsockel unzulässig.
- (3) Einfriedungsmauern sind unzulässig. Massive Tür- und Torpfosten dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.
- (4) Technisch erforderliche Stützwände entlang von Privatzufahrten zwischen Privatgrundstücken sind zulässig, soweit die Höhenunterschiede nicht in anderer Weise bewältigt werden können.
- (5) Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder bis max. 0,5 m² Größe, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen, wenn sie das Straßenbild nicht verunstalten.

§ 9 Grünordnung

- (1) Die Gehölze in der festgesetzten „Umgrenzung für Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind zielkonform zu pflegen und dauerhaft als ortsrandbildender Gehölzbestand zu erhalten. Dies beinhaltet auch einen langsamen Umbau zu einem Bestand mit einem Laubholzanteil von mindestens 80% aus standortgerechten Arten gemäß nachfolgender Liste und eine sukzessive Verjüngung der festgesetzten Randeingrünung, sodass stets mindestens 80 % der betreffenden Grundstückslänge mit einer wirksamen, hochwüchsigen Baumhecke abschirmt sind. Für absterbende Gehölze sind rechtzeitig angemessene Ersatzpflanzungen anzulegen. Der Unterwuchs ist naturnah zu entwickeln. Intensive Freizeitnutzungen und Befestigungen sind hier nicht zulässig.

- (2) Als Ausgleich für die unverzichtbare Beseitigung von Bäumen in der dargestellten „Umgrenzung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie für baubedingte Eingriffe in den Baufenstern sind folgende Ersatzpflanzungen zu leisten:

Als Ersatz für jeden entfernten Baum im Bereich der „Umgrenzung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, der in der beiliegenden Baumbestandsbewertung als zu erhalten oder erhaltenswert eingestuft ist, ist mindestens ein standortheimischer Baum der nachfolgenden Gehölzliste (Mindestgröße 3x verpflanzt, STU 18-20 cm) im Bereich der Umgrenzung zeitnah nachzupflanzen.

Als Ausgleich für baubedingte Eingriffe, insbesondere in den festgesetzten Baufenstern ist je angefangene 50 m² überbauter Fläche ein standortheimischer Baum der nachfolgenden Gehölzliste (Mindestpflanzgröße 3x verpflanzt, STU 18-20 cm) zu pflanzen.

Die Bäume sind vorzugsweise entlang der Von-Rehlingen-Straße zum Aufbau einer straßennahen Baumreihe sowie am westlichen Rand der privaten Grünfläche zur Verbesserung der Einbindung in die Schmutterleite zu pflanzen.

Auf dem Grundstück vorab gepflanzte vitale Laubbäume mit entsprechender Mindestgröße, die geeignet sind, die Funktion des zu entfernenden bzw. des neu zu pflanzenden Baumes hinsichtlich Abschirmung zum Schmuttertäl oder Begrünung entlang der Von-Rehlingen-Straße zu übernehmen, sind für den Ausgleich anrechenbar.

Liste standortheimischer Gehölze für den Hangbereich einschl. der angestrebten Bepflanzung an der von-Rehlingen Straße (reiner Laubkraut-Eichen-Hainbuchenwald – Galio-Carpinetum typicum):

- Acer campestre	(Feldahorn)
- Betula pendula	(Sandbirke)
- Carpinus betulus	(Hainbuche)
- Fagus sylvatica	(Rotbuche)
- Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
- Prunus avium	(Vogelkirsche)
- Quercus robur	(Stieleiche)
- Sorbus aucuparia	(Eberesche)
- Tilia cordata	(Winterlinde)

Liste standortheimischer Gehölze für Hangfuß und Tal (Erlen-Eschen-Auwald)

- Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
- Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
- Prunus padus	(Traubenkirsche)
- Quercus robur	(Stieleiche)
- Salix alba	(Silberweide)
- Ulmus laevis	(Flatterulme)
- Ulmus minor	(Feldulme)

- (3) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche im Hangbereich ist von weiterer Bebauung freizuhalten (Ausnahme § 7 Abs. 3) und am westlichen und nordwestlichen Rand bevorzugt für Ersatzpflanzungen zum Aufbau und zur Erhaltung einer Gehölzkulisse zum Schmuttertäl zu nutzen.

(4) Bei Vorlage der Eingabeplanung ist ein qualifizierter Außenanlagenplan beizulegen. Hierbei sind auch die erforderlichen Rodungen und die geplanten Ersatzpflanzungen darzustellen.

(5) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

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

§ 10 Versickerung von Niederschlagswasser

(1) Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück dem Untergrund zuzuführen.

(2) Abfließendes Oberflächenwasser von Zufahrten und nicht stark frequentierten Stellplätzen ist soweit möglich in angrenzenden Grünflächen über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.

(3) Sickerschächte und Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe eines Schachtes in den Untergrund soll 5,0 m nicht überschreiten. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV). Ist diese nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

(4) Zur Rückhaltung von Regenwasser ist die Errichtung einer Zisterne zulässig.

(5) Aufgrund der Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so zu auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

(6) 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.

(7) Öffnungen im Gebäude sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

(8) Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

(9) Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässer- und Grundwasserschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz-/Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

§ 11 Immissionsschutz

- (1) Bei Neu- und Umbaumaßnahmen innerhalb der Wohnbaugrundstücke entlang der Von-Rehlingen-Straße ist auf einen ausreichend dimensionierten baulichen Schallschutz analog den ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu achten.

§ 12 Versorgungsanlagen / Mobilfunk

- (1) 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

Die Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Neusäß, den

Hansjörg Durz
1. Bürgermeister