

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 114

mit Grünordnung

BAUGEBIET: „ Südlich der Bozener Straße “



N Stadt
Neusäß

LANDKREIS AUGSBURG
STADTTEIL TÄFERTINGEN

Neusäß, den 12.05.2009
geändert, den 29.09.2011

Dietmar 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 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 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. 114 „Südlich der Bozener Straße“ gilt die durch die Bauverwaltung der Stadt Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 12.05.2009 in der Fassung vom 29.09.2011, 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.
- (2) Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

§ 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 (ggf. hinter der festgesetzten Anrechnungslinie),
 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 BauNVO findet keine Anwendung.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

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

§ 6 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) 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.
- (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

§ 7 Gestaltung der Gebäude

- (1) Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

- (2) Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 40 Grad zulässig. Zugelassen sind Schleppgauben 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 0,80 m nicht übersteigen
- (3) Übereinanderliegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (4) Anstelle von Dachgauben sind auch Zwerchgiebel zulässig. Zwerchgiebel sind mit der Firsthöhe um 1/3 von der des Hauptbaukörpers abzusetzen und mit gleicher Dachneigung zu versehen.
- (5) Der Dachvorsprung bei Satteldächern darf am Ortgang 0,30 m und der an der Traufe 0,50 m nicht überschreiten.
- (6) Nebengebäude und Garagen können mit Dachformen entsprechend der Hauptgebäude ausgeführt werden.
- (7) 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.
- (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. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen dürfen bei Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- (11) Bei allen Hauptgebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen. Hauptfirstrichtung siehe Planzeichnung.
- (12) Bei den Hauptgebäuden darf die Sockelhöhe (OK-Rohbeton Erdgeschossfußboden) max. 0,30 m betragen, gemessen an der jeweiligen Erschließungsstraße Hinterkante Gehweg. Bei Grundstücken mit Hangbebauung 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.

§ 8 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß i. d. g. F. vom 30.11.2001.
- (2) Im **WA1** sind Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 12 bzw. § 14 BauNVO nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen gemäß § 12 bzw. § 14 BauNVO unzulässig.
- (3) Im **WA2** dürfen Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 12 bzw. § 14 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im baulich direkten Zusammenhang mit dem Wohngebäude oder an der Grundstücksgrenze gem. BayBO errichtet werden.
- (4) Nebengebäude sind mit den Garagen bzw. Carports zusammenzubauen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- (5) Die maximale Länge der Garagen, Carports oder Nebengebäude an der Grenze darf 9,0 m nicht überschreiten.
- (6) Bei beiderseitigem Grenzbau der Garagen, Carports und Nebengebäude sind diese giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen, Carports einschließlich der Nebengebäude auf beiden Grundstücken, sind als ein Gebäude einheitlich zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzbau angebaut werden. Garagen, Carports und Nebengebäude, die traufständig zum Nachbargrundstück stehen, dürfen eine max. Dachneigung von 40 Grad aufweisen.
- (7) Garagen sind mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Der Stauraum vor Garagen wird auf die notwendigen Stellplätze nicht angerechnet. Er darf zu öffentlichen bzw. privaten Erschließungsflächen hin nicht eingefriedet werden.

§ 9 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. Die Anordnung von höheren Beton- oder Natursteinsockeln kann bei Hanggrundstücken zugelassen werden.
Zulässig sind Einfriedungen aus Zäunen mit senkrechter Holzlattung und aus Maschendraht an Stahlsäulen, die mit bodenständigen Sträuchern zu hinterpflanzen sind. Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
- (2) Einfriedungsmauern sind unzulässig. Massive Tür- und Torpfosten dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.
- (3) Terrassenmauern dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen. Im übrigen ist das Gelände anzuböschten.

- (4) 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) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen sind überwiegend standortgerechte, vorwiegend heimische Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden. Je 250 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.
Für Art und Größe der neu zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:

Mindestpflanzqualität für Laubbäume:	Sol, 3x v, ew, mDb, Stu 16 - 20 cm
Mindestpflanzqualität für Obstbäume:	Sol, 3x v, ew, mDb, Stu 14 - 16 cm
Mindestpflanzqualität für Sträucher:	Sol, 2x v, Höhe 60-80 cm mit mindestens 5 kräftigen Trieben

Pflanzliste:

Bäume 1. Ordnung:

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

Bäume 2. Ordnung:

- 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

- (2) Die Grünflächen und Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen. Vorhandener Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen gemäß § 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen.
- (3) Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- (4) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:
Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

§ 11 Versickerung von Niederschlagwasser

- (1) Private Verkehrsflächen, Fußwege, Zufahrten, Parkplätze und Hauseingänge sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen (z. B. Rasenpflaster, Rasengitter, Pflaster in Kies-Sand-Bettung oder wassergebundene Decke). Die Befestigung von Stellplätzen auf privatem Grund ist nur mit Rasenpflaster, Rasengitter oder Schotterrasen zulässig.
- (2) 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.
- (3) Abweichend von 11.2 können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen nur für oberflächliche Versickerung nicht ausreichen und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.
- (4) Sickerschächte und Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt DWA 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von 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) zu beachten. Ist diese nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
- (5) Verschmutztes Niederschlagwasser ist aus Gründen des Gewässer- und Grundwasserschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz/Mischwasserkanalisation zu beseitigen.
- (6) Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so zu auszulegen, dass wild abfließendes Wasser bei einem hundertjährigen Regenereignis schadlos abgeführt werden kann.
- (7) 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.

- (8) Öffnungen im Gebäude sind so zu gestalten, das o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- (9) Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

§ 12 Bodendenkmäler

- (1) Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, in Thierhaupten mitgeteilt werden.

Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz der gesetzlichen Anzeigepflicht. 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.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmäler hinzuweisen.

§ 13 Immissionsschutz

- (1) Bei Neu- und Umbaumaßnahmen innerhalb der Wohnbaugrundstücke entlang der Täfertinger Straße ist auf einen ausreichend dimensionierten baulichen Schallschutz analog den ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu achten.
- (2) Für die Wohn- und Aufenthaltsräume ist in allen Geschossen eine Grundrissorientierung zur straßenverkehrslärmabgewandten Seite vorzusehen, um die Orientierungswerte für tags und nachts einhalten zu können.
- (3) Falls eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, so sind Schallschutzfenster einzubauen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Gutachten nachzuweisen sind.
- (4) Bei Einbau von Schallschutzfenstern ist eine ausreichende Lüftungsmöglichkeit der betreffenden Räume – ggf. über separate Lüftungsöffnungen - zu berücksichtigen. Letzteres insbesondere dann, wenn eine straßenabgewandte Orientierung schutzbedürftiger Räume im Einzelfall nicht möglich sein sollte.

§ 14 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

§ 15 Bewehrungsvorschrift

- (1) Mit Geldbußen bis zu EUR 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Ziff. 17 BayBO).

§ 16 Inkrafttreten

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Neusäß, den

Hansjörg Durz
1. Bürgermeister