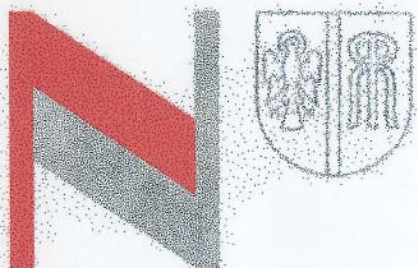


BEBAUUNGSPLAN NR. 97

mit Grünordnungsplan

BAUGEBIET:

"STEPPACH MITTE"



STADT NEUSÄSS
LANDKREIS AUGSBURG

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

TEIL A : Planzeichnung

**TEIL B : 1. Örtliche Bauvorschriften
2. Textliche Festsetzungen**

**TEIL C : Begründung
Anlagen**

Neusäß, den 31.01.2002

geändert: 24.09.2002
geändert: 28.01.2003
geändert: 08.04.2003
geändert: 06.05.2003
geändert: 25.09.2003

Planung:

[Handwritten signature]
kehrbaum architekten BDA

schmiedberg 6

86152 augsburg

fon

0821-34652-10

fax

0821-34652-18

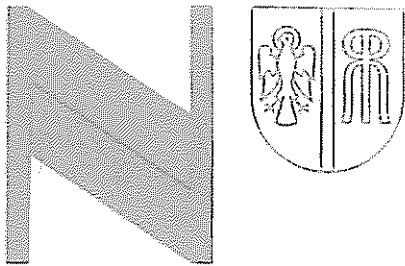
email buero.A@kehrbaum-architekten.de

K. Kehrbaum

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 97 mit Grünordnungsplan

BAUGEBIET: „STEPPACH MITTE“



STADT NEUSÄSS
LANDKREIS AUGSBURG

Neusäß, den 31.01.2002

geändert: 24.09.2002
geändert: 28.01.2003
geändert: 08.04.2003
geändert: 06.05.2003
geändert: 25.09.2003

Planung:

K. Kehrbaum
kehrbaum architekten BDA
schmiedberg 6 88255 augsburg
fon 0821-34652-10
fax 0821-34652-18
email buero.A@kehrbaum-architekten.de

1. Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Neusäß erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. Vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. Vom 26.07.97 (GVBl. S. 65, BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG

§ 1

Für das Gebiet Steppach Mitte gilt die vom Planungsbüro gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 31.01.2002 i.d.F. des Beschlusses des Stadtrats vom 25.09.2003 mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen.

§ 2

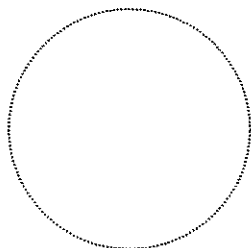
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Neusäß rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

§ 3

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

Neusäß, den 27.10.2003

Dr. Nozar
1. Bürgermeister



2. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die in der Planzeichnung mit WA1– WA5 gekennzeichneten Baugebiete werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 9 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO).
- 1.2 Die in § 4 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
- 1.3 Das an die Ulmer Strasse angrenzende Gebiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf „Kindergarten“ ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzungen ergibt sich aus den Eintragungen in der Planzeichnung.

3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

- 3.1 Die Höhenlage der Hauseingänge bzw. Erdgeschoss- Fussbodenhöhen sind zwischen den im Baufeld angegebenen Höhenkoten auszumitteln (WA2, WA3). Abweichungen bis zu 35 cm sind zulässig. Aneinandergrenzende Gebäude sind gestalterisch, insbesondere hinsichtlich der Traufhöhe, Dachneigung und Eingangshöhe einheitlich auszuführen.
- 3.2 Die Oberkante Erdgeschoss- Fertigfussboden im WA1-und WA5 - Gebiet darf höchstens 35 cm die in der Planzeichnung festgelegten Höhenfestsetzungen überschreiten.

4. Bauweise

- 4.1 Es wird eine offene Bauweise im WA2-, WA3-, WA4-, WA5- Gebiet festgesetzt.
- 4.2 Im WA1- Gebiet wird eine besondere / abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen > 50 m.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den von den Baugrenzen umschlossenen Flächen.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Private Verkehrsflächen, Fußwege, Zufahrten und Hauseingänge sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen (z. B. fugenweites Pflaster oder Drainpflaster).
- 6.2 Die gekennzeichneten, privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neusäß und der Ver- und Entsorgungsträger zu belegen.

7. Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

- 7.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß vom 28.06.1995.
Die notwendigen Stellplätze im WA2- Gebiet sind ausschliesslich innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.2 Aneinandergrenzende Garagen sind gestalterisch, insbesondere hinsichtlich der Traufhöhe, Dachneigung und Garagenbodenhöhe einheitlich zu gestalten.
- 7.3 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.
 - a) Die Tiefgaragenrampe ist lärmschützend zu überbauen. Die Seitenwände der Auffahrt sind mit schallabsorbierendem Material auszukleiden.
 - b) Der Bereich der Ein- und Ausfahrtsrampe ist fugenlos, ohne Sprünge und Stoßstellen an der Fahrbahndecke auszuführen.
 - c) Der Torbereich ist mit einer Fernsteuerung auszurüsten oder mit einem Schlüsselschalter zu betätigen, welcher auf Tiefgaragenebene angeordnet ist.
 - d) Es sind geräuscharme Garagentore einzubauen.
- 7.4 Sind aus städtebaulichen oder verkehrstechnischen Gründen Tiefgaragen- zu-/ ausfahrten im WA1- Gebiet nicht über die Stichstrasse möglich,

können diese in den gekennzeichneten Bereichen über die Kreppenstrasse angebunden werden.

8. Gestaltung der Gebäude und Dächer

- 8.1 Die zeichnerisch festgesetzte Hauptfirstrichtung im WA2- und WA3- Gebiet ist einzuhalten. Nebenfirstrichtungen für Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- 8.2 Schleppgauben dürfen zwischen 30 und 70% der Länge der Dachfläche betragen.
- 8.3 Die Gebäude innerhalb der einzelnen Baufelder im WA2- und WA3- Gebiet sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen bezüglich Fassadengestaltung und Materialwahl der Dachflächen abzustimmen.
Es sind großflächige Verglasungen in Richtung Süd - West vorzusehen. Die Fassaden Richtung Nord – Ost sind massiv, verputzt oder mit Schalung auszuführen.
- 8.4 Im WA1- und WA5- Gebiet sind begrünte Flachdächer bzw. Pultdächer festgesetzt. Staffelgeschosse und Dachterrassen sind ausdrücklich zugelassen.
Es sind großflächige Verglasungen in Richtung Süd - West vorzusehen. Die Fassaden Richtung Nord – Ost sind massiv auszuführen.
- 8.5 Anbauten im WA4- Gebiet (denkmalgeschütztes Gebäude) sind in zeitgerechter Architektur und Formensprache einschl. Materialwahl vorzusehen.

9. Immissionsschutz

Gemäß DIN 4109, Tabelle 8 sind folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Aussenbauteilen (Gesamtschalldämm-Masse) an den Fassaden einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden:

9.1 WA1- Gebiet:

Sollte eine Inbetriebnahme der Gebäude im WA1- Gebiet vor einer Bebauung im WA5- Gebiet erfolgen, sind an den Nord-West- Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

- Wohnnutzung $R'_{w,res} > 35 \text{ dB} + \text{Belüftung}$

9.2 WA2- Gebiet

- Nord- West- Fassade
Wohnnutzung $R'_{w,res} > 35 \text{ dB} + \text{Belüftung}$
- Oberes Viertel des süd-westlichen Baufeldes an der
Süd- West- Fassade
Wohnnutzung $R'_{w,res} > 35 \text{ dB} + \text{Belüftung}$

9.3 WA5- Gebiet:

- Nord- West- Fassade Richtung Ulmer Strasse:
Wohnnutzung $R'_{w,res} > 45 \text{ dB} + \text{Belüftung}$
Büronutzung $R'_{w,res} > 40 \text{ dB}$
- Nord- Ost- und Süd- West- Fassade
Wohnnutzung $R'_{w,res} > 40 \text{ dB} + \text{Belüftung}$
Büronutzung $R'_{w,res} > 35 \text{ dB}$

An den vorgenannten Gebäudefassaden sind Schlaf- und Kinderzimmer nur mit Vorbauten (z.B. Wintergärten) oder hinsichtlich des Schallschutzes gleichwertigen baulichen Maßnahmen zulässig (Querlüftung über schallabgewandte Fassaden). Andernfalls sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer nur zu einer lärmabgewandten Seite liegen. Werden schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen, so dürfen diese die Gesamtschalldämmung der Gebäudehaut nicht wesentlich mindern.

Ein Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Innenschallpegel ist bei Vorlage der Eingabeplanung gemäß VDI- Richtlinie 2719 zu führen.

Grundlage hierfür ist die Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner, Pippinplatz 4, 82131 Gauting, vom 24.01.2003 mit den Ergänzungen vom 29.04.2003 und 15.09.2003.

10. Ver- und Entsorgung

- 10.1 Im gesamten Plangebiet wird der Einsatz von Gas für die Hauptfeuerungsanlagen festgesetzt.
- 10.2 Die Lage der Trafostation ist als Versorgungsfläche in der Planzeichnung festgesetzt.
Sonstige Schalt- und Verteilerkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der Grundstücke dienen, sind in die baulichen Anlagen (Zäune, Nebengebäude) zu integrieren.

- 10.3 Oberirdische Bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und Leitungen der Versorgung mit Elektrizität, sind unzulässig.
- 10.4 Die Lage eines Regenrückhaltebeckens für das WA1- bzw. WA5- Gebiet ist in der Planzeichnung als Entsorgungsfläche gekennzeichnet.
- 10.5 Für die Gebäude im WA2- und WA3- Gebiet werden je nach Größe der Dachflächen 1 - 3 Zisternen mit einem max. Drosselabfluss $Q_{ab} = 1,0 \text{ l/s}$ festgesetzt (ATV- Richtlinien sind zu beachten).
Bei Vorlage der Eingabeplanung ist ein Nachweis zu führen.

11. Einfriedungen

In WA1, WA2, WA3 ist an den Außengrenzen und entlang von Wegen und Straßen ein Holz- Staketenzaun bis 1,20 m auszuführen, Vorgärten sind nicht einzufrieden. Sockelmauern und Mauerscheiben in WA1 – WA3 sind unzulässig, sonstige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Einfriedungen im WA5 sind aus Stahlmattenzaun, geschlossenen Beton- oder Mauerscheiben bis 1,20 m oder/und geschnittenen Hecken nach Artenliste 12.1 auszuführen.

12. Grünordnung und Naturschutz

- 12.1 Für Neupflanzungen, die nicht im Weiteren bestimmt werden, werden folgende Gehölzarten und Qualitäten festgesetzt:

Artenliste Bäume:

Bäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Obstbaum-Hochstamm	

Artenliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn

Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere

Artenliste Hecken:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Für nicht durch Artenliste festgesetzte Pflanzungen sind standort-gerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zu verwenden.

Pflanzenqualität:

Bäume 1. Ordnung

Hochstämme viermal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang (StU) 20-25 cm
Bei Verwendung im Straßenraum als Alleebaum (Gütebestimmung
FLL)

Bäume 2. Ordnung

Hochstämme dreimal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang (StU) 18-20 cm.

Obstbäume: Hochstamm dreimal verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang (StU) 12-14 cm.

Sträucher

Verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm.

Heckenpflanzen

Verpflanzte Sträucher 150 – 175 cm, 2,5 St/lfm.

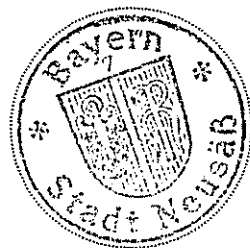
- 12.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung als A1 - A3 gekennzeichneten Flächen sind als extensive Wiese auf magerem Standort zu entwickeln und maximal dreimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Düngung ist nicht zulässig.
- 12.3 Je angefangener 500 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. Ordnung oder zwei Bäume 2. Ordnung, im WA2 ist ein Apfel-Hochstamm je angefangener 300 m² privater Grundstücksfläche gemäß Abs. 1 zu pflanzen. Dabei werden Bäume, die zum Erhalt festgesetzt sind, angerechnet.
Je angefangener 100 m² privater Grundstücksfläche sind mindestens 3 Sträucher gemäß Abs. 1 zu pflanzen.
- 12.4 Entlang der Ulmer Straße sind Acer pseudoplatanus gem. Liste 12.1 zu pflanzen.

- 12.5 Im Bereich Geh-, Radweg und Verkehrsberuhigter Bereich zwischen den als WA1 und WA5 gekennzeichneten Gebieten sind 5 *Acer campestre* oder 5 *Carpinus betulus* gem. Liste 12.1 zu pflanzen.
- 12.6 Sicherstellung des Standraumes von Bäumen.
Bei Pflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z.B. in Plätzen oder an Straßen), muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum von Bäumen 1. Ordnung muss bei einer Mindestbreite von 2,5 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mehr als 1,2 m aufweisen. Der durchwurzelbare Raum von Bäumen 2. Ordnung muss bei einer Mindestbreite von 1,5 m mindestens 9 m² betragen und eine Tiefe von mehr als 1,0 m aufweisen.
- 12.7 Die Pflanzbarkeit von festgesetzten Bäumen muss durch Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.
- 12.8 Im Bereich von Tiefgaragen ist ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 0,70 m Tiefe zu gewährleisten. Für den Standraum von Bäumen 1. Ordnung muss ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 1,0 m Tiefe und einer Fläche von mindestens 16 m² gewährleistet sein. Für den Standraum von Bäumen 2. Ordnung muss ein durchgehender durchwurzelbarer Raum von mindestens 0,70 m Tiefe und einer Fläche von mindestens 9 m² gewährleistet sein.
- 12.9 Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann bei notwendigem Bedarf im Rahmen der Bauplanung in geringem Umfang abgewichen werden.
- 12.10 Bei Vorlage der Eingabeplanung ist ein qualifizierter Aussenanlagenplan beizulegen.

Neusäß, den 27.10 2003



Dr. Nozar
1. Bürgermeister



PLANZEICHEN

1. Art der Baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

TH Traufhöhe


Nutzungsschablone

Baugebiet	Traufhöhe max.
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise

b Besondere / Abweichende Bauweise


 Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf, Sport - und Spielanlagen


 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr. 5)

 Kindergarten


4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Strassenverkehrsflächen

 Öffentliche Stellplätze

 Verkehrsberuhigter Bereich

 Geh- Radweg

 Strassenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche



Öffentliche Grünfläche



Extensive Wiese / Interne Ausgleichsfläche



Spielplatz



Anpflanzung Bäume



Erhaltung Bäume



Rodung Bäume

6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)



Baugrundstück für Versorgungsanlagen



Elektrizität/ Umformerstation



Regenrückhaltebecken

7. Sonstige Festsetzungen



Firstrichtung

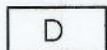
FD Flachdach

PD Pultdach

SD Satteldach



Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten



Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



506,0 Höhenlage Bestandsgelände zur Ermittlung der zul. EG- Fussbodenhöhe



Flächen mit Altlasten

8. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Zufahrt / Einhausung Tiefgarage

9. Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise



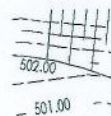
Geplante Grundstücksgrenze



Geplante Gebäude



Bäume Bestand



Höhenlinien, Vermessung vom 14.05.2002



Lageplan, Vermessung vom 14.05.2002

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat Neusäß hat in der Sitzung vom 31.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 für das Gebiet "Steppach-Mitte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2002 hat in der Zeit vom 14.10.2002 bis 15.11.2002 stattgefunden.
- c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.09.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 14.10.2002 bis 15.11.2002 beteiligt.
- d) Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung vom 08.05.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 "Steppach Mitte" in der Fassung vom 06.05.2003 einschließlich den textl. Festsetzungen und Begründung gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.05.2003 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2003 bis 18.07.2003 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Neusäß hat mit dem Beschluß des Stadtrates vom 25.09.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.09.2003 als Satzung beschlossen; die Begründung vom 25.09.2003 wird anerkannt.

Neusäß den 27.10.2003

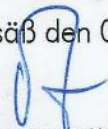


.....
Dr. Nozar, 1. Bürgermeister



- g) Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan Nr. 97 "Steppach Mitte" wurde am 05.11.2003 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 97 "Steppach Mitte" ist damit in Kraft getreten.

Neusäß den 06.11.2003



.....
Dr. Nozar, 1. Bürgermeister

