

BEBAUUNGSPLAN NR. 84

"SÜDLICH DER FRÜHLINGSTRASSE"

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 26.07.1997 (GVBl. S. 65, BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als

S A T Z U N G

§ 1

Für das Gebiet "Südlich der Frühlingsstraße" im Stadtteil Westheim gilt die vom städtischen Bauamt Neusäß gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 05.10.1999 i.d.F. des Beschlusses des Stadtrates vom 28.10.1999 mit den dazugehörenden textlichen Festsetzungen.

§ 2

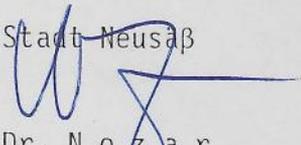
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Neusäß rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

§ 3

Mit Geldbußen bis zu 1.000.000,-- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer in dieser Bebauungsplanänderung enthaltenen örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Ziff. 17 BayBO).

Neusäß, 08.12.1999

Stadt Neusäß


Dr. Nozar
1. Bürgermeister

Festsetzungen

I. Planzeichen

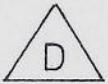
WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO nach Maßgabe Ziffer 1.1 der textl. Festsetzungen)

I+D = zwei Vollgeschosse wobei das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegen muß

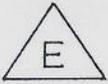
SD = Satteldach

 = Firstrichtung

43 - 48° = Dachneigung



= nur Doppelhäuser zulässig



= nur Einzelhäuser zulässig

0 = Offene Bauweise

$\frac{GA}{FD}$

= Garagen/Flachdach

max.2W = maximal 2 Wohnungseinheiten je Wohngebäude zulässig



= Verkehrsfläche mit Aufenthaltsfunktion öffentlich

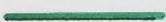


465

= Höhenkote NN (Fußbodenoberkante EG)

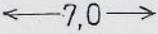
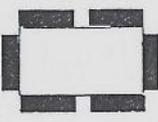
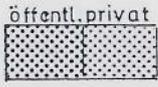


= Baugrenze

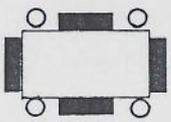
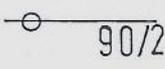
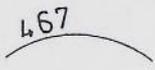
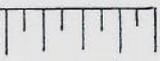


= Straßenbegrenzungslinie

GR 110m² = max. Grundfläche

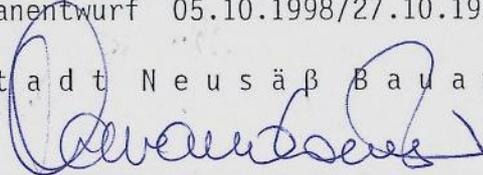
-  = Garagenzufahrten
-  = Maßzahl
-  = Umgrenzung für Flächen für Garagen
-  = Bäume zu pflanzen (sh. Ziff. 6.3 der textl. Festsetzungen)
-  = Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  = Eingrünung (sh. Ziff. 6 der textl. Festsetzungen)
-  = Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Hinweise:

-  = Grenze des Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
-  = bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
-  = Höhenlinien mit Höhenkote
-  = Böschung

Planentwurf 05.10.1998/27.10.1998/05.10.1999

Stadt Neusäß Bauamt



Lewandowski
Stadtbaumeister

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

2. Höhenlage der Gebäude

- 2.1 Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf die in den zeichnerischen Festsetzungen angegebenen Höhen nicht überschreiten.

3. Gestaltung und Bauausführung der Gebäude und Dächer

- 3.1 Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen; außerdem sind Naturholzverkleidungen in untergeordnetem Maß zulässig.
- 3.2 Kniestöcke dürfen das Maß von 0,60 m, gemessen von der Oberkante Decke bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren nicht überschreiten.
- 3.3 Dachaufbauten dürfen höchstens 25% der Länge einer Dachfläche betragen.
- 3.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.5 Die Satteldächer sind in naturroten Materialien einzudecken.
- 3.6 Die Gebäude sind entsprechend der ergänzenden Bestimmungen zur DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm) auszuführen.

4. Leitungen

- 4.1 Oberirdische bauliche Anlagen (Masten u. Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen der Versorgung mit Elektrizität, sind unzulässig.

5. Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,10 m, Einfriedungen zwischen den privaten Gärten eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 5.2 Die Einfriedung entlang der Verkehrsflächen ist als senkrechter Holzlattenzaun auszuführen. Zwischen den privaten Gärten ist nur ein grüner weitmaschiger Drahtgitterzaun zulässig.
- 5.3 Sockelmauern sind unzulässig.
- 5.4 Die Vorgärten der Doppelhäuser dürfen nicht eingefriedet werden.

6. Grüngestaltung

- 6.1 Auf der Südseite des Bauquartiers ist auf privater Fläche ein Pflanzstreifen von mindestens 5 m Breite anzulegen, der dicht mit standortheimischen Sträuchern und Gehölzen (2 Bäume je Baugrundstück) anzulegen.
- 6.2 An der Ostseite der Biburger Straße ist aus Schallschutzgründen ein Wall bzw. ein Wall mit integrierter Schallschutzmauer anzulegen, der eine Scheitelhöhe von mindestens 2,50 m, gemessen von der jeweiligen Straßenhöhe (Biburger Straße), aufweisen muß. Der Wall ist ebenso mit heimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen.
- 6.3 Entlang der Biburger Straße sind im öffentlichen Grünbereich 6 standortheimische Laubbäume zu pflanzen.
- 6.4 Die unter 6.1 und 6.2 genannten Pflanzungen und Erdarbeiten werden von der Stadt realisiert und den jeweiligen Grundstückseigentümern verrechnet. Die Pflanzungen sind von diesen dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
- 6.5 Je Baugrundstück ist ein Hausbaum, heimischer Großbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

7. Garagen, Stellplätze und sonstige Nebengebäude

- 7.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß.
- 7.2 Die Errichtung von Garagen außerhalb der festgesetzten Flächen ist unzulässig.

- 7.3 Aneinandergrenzende Garagen sind gestalterisch, insbesondere hinsichtlich der Traufhöhe, Dachneigung und Garagenbodenhöhe einheitlich zu gestalten.
- 7.4 Sonstige Nebengebäude (z.B. Gewächshäuschen) können bis zu einer max. Grundfläche von 6 qm außerhalb der festgesetzten Flächen angelegt werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und verkehrliche Belange - insbesondere Gründe der Verkehrssicherheit - nicht entgegenstehen.
- 7.5 Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Neusäß hat in der Sitzung vom 27.10.1998 beschlossen, für das Gebiet "Südlich der Frühlingstraße" einen Bebauungsplan i.S. des § 30 BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschuß wurde am 06.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat auf andere Weise i. S. der § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 27.10.1998 i.d.F. des Stadtratsbeschlusses vom 27.10.1998 wurde mit den Festsetzungen und der Begründung vom 27.10.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.1998 mit 18.12.1998 öffentlich ausgelegt.

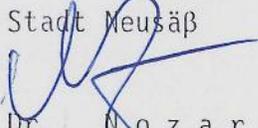
Die Stadt Neusäß hat mit Beschluß des Stadtrates vom 28.10.1999 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 BauGB Abs. 1 i.d.F. vom 05.10.1999 als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Augsburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 01.12.1999 Nr. 501-610-17 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil mit Begründung i.d.F. vom 05.10.1999 wird hiermit ausgefertigt.

Neusäß, 08.12.1999

Stadt Neusäß

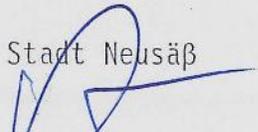


Dr. Nozar
1. Bürgermeister

Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Neusäß vom 09.12.1999

Neusäß, 10.12.1999

Stadt Neusäß



Dr. Nozar
1. Bürgermeister