

BEBAUUNGSPLAN NR. 82 - "Lessingstraße"

(einfacher Bebauungsplan § 30 Abs. 2 BauGB)

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 "Lessingstraße" im Stadtteil Westheim gilt die vom städtischen Bauamt Neusäß gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 16.05.2002 i.d.F. des Beschlusses des Stadtrates vom 16.05.2002 mit den dazugehörenden textlichen Festsetzungen.

§ 2

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 82 "Lessingstraße" werden die Festsetzungen des überlagernden Bebauungsplanes Nr. 2 "Lohwaldstraße" für die Fl. Nrn. 258/6 und 268/5 Tfl. ungültig.

§ 3

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

§ 4

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, 31.07.2002

Stadt Neusäß

Dr. N o z a r
1. Bürgermeister

Festsetzungen

I. Planzeichen



= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

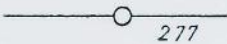


= Bäume zu erhalten

Hinweise:



= Bestehende Haupt- und Nebengebäude

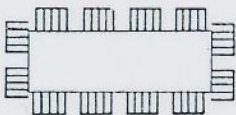


277

= Bestehende Grundstücksgrenze mit Flurnummer



= Straßenverkehrsfläche



= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 2 der durch den vorliegenden Bebauungsplan teilweise überlagert wird (Fl.Nr. 258/6 und 268/5 Teilfläche)

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO).

2. Bauweise

2.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO).

2.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.3 Die Grundstücke müssen eine Mindestgröße von 400 qm aufweisen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Je Wohngebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

4. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In jedem Wohngebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

5. Grünordnung und Freiflächengestaltung

5.1 Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne, M 1 : 100 mit Höhenangaben in Normalnull (NN) und dem vorhandenen Baumbestand (Art, Lage und Größe) beizufügen.

5.2 Sämtliche privaten Verkehrsflächen (Zufahrten u. Hauseingänge) sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. fugenweites Pflaster) zu befestigen.

6. Immissionsschutz

- 6.1 Gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen ist bei der Errichtung von Gebäuden bzw. Umbau- oder Ausbaumaßnahmen von bestehenden Gebäuden ein ausreichender baulicher Schutz entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen. Die schalltechnische Dimensionierung der Gebäudeaußenbauteile (z. B. Wand, Dach, Fenster etc.) muss dabei den in Tabelle 8 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung genügen. Im Rahmen der Bauvorlage ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu belegen bzw. zu bestätigen, dass dies erfüllt wird.
- 6.2 Notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind nur zulässig, wenn diese Räume mit einer separaten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind. Sofern hierauf verzichtet werden soll, ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Fachbüro nachweislich zu belegen, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken vor den betreffenden Fenstern der zur Errichtung oder dem Umbau vorgesehenen Wohngebäude die Einhaltung der Orientierungswerte für den Beurteilungspegel von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts gesichert ist.
- 6.3 Im Nahbereich von 50 m zum Bahngelände ist die Bauausführung der zur Errichtung oder zum Umbau vorgesehenen Gebäude so vorzunehmen, dass die in der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen/Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) angegebenen Grenzwerte nicht überschritten werden. Im Rahmen der Bauvorlage ist dies im jeweiligen Einzelfall durch ein qualifiziertes Fachbüro zu belegen bzw. zu bestätigen.

7. Bestandsschutz

- 7.1 Genehmigungsbestand von Gebäuden und bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Auf Grundstücken unter 400 qm Grundfläche dürfen Ersatzgebäude errichtet werden wenn die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung vom 20.06.1996 beschlossen, für das Gebiet "Lessingstraße" einen Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

In seiner Sitzung vom 28.09.1999 hat der Stadtrat Neusäß den Aufstellungsbeschluss vom 20.06.1999 dahingehend abgeändert, dass der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 82 auf das Grundstück Fl. Nr. 258/6 Gemarkung Westheim ausgedehnt wurde.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 19.11.2001 mit 19.12.2001 statt.

Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung vom 31.01.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 "Lessingstraße" einschließlich den Festsetzungen und Begründung gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 02.10.2001 wurde mit der Begründung vom 18.03.2002 bis einschließlich 19.04.2002 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Neusäß hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.07.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB Abs. 1 i.d.F. vom 16.05.2002 als Satzung beschlossen; die Begründung vom 16.05.2002 wird anerkannt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil mit Begründung i.d.F. vom 16.05.2002 wird hiermit ausgefertigt.

Neusäß, 31.07.2002

Stadt Neusäß

Dr. Nozar
1. Bürgermeister

Inkrafttreten / Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Neusäß vom 01.08.2002

Neusäß, 02.08.2002

Stadt Neusäß

Dr. Nozar
1. Bürgermeister

KARTENSTAND SEPTEMBER 2001

PLANENTWURF 02.10.2001
06.03.2002

STADT NEUSÄSS

BAUAMT



Krenz
Stadtbaumeister