

BEBAUUNGSPLAN NR. 75 "HAUSER-GELÄNDE"

Die Stadt Neusäß erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 25.7.1988 (BGBl. I S. 1093), Art. 98 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 18.4.1994 (GVBl. S. 251) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65, BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als

S A T Z U N G

§ 1

Für das Gebiet "Hauser-Gelände" im Stadtteil Ottmarshausen gilt die vom städtischen Bauamt Neusäß gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 28.04.1994 i.d.F. des Stadtratsbeschlusses vom 23.05.1995 mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen.

§ 2

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens rechtsverbindlich (§ 12 Satz 4 BauGB).

§ 3

Mit Geldbuße bis zu DM 100.000,-- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Ziff. 10 BayBO).

Neusäß, 05.07.1995



Stadt Neusäß



Dr. Nozar
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 75 für das Gebiet "HAUSER-GELÄNDE"

II. Textliche Festsetzungen1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Plan mit GE 1 bis GE 3 bezeichneten Bereiche sind als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 festgesetzt.
- 1.2 Generell sind nur Betriebe zulässig, die mit einem geringen Verkehrsaufkommen verbunden sind.
- 1.3 Speditionen, Busbetriebe, schrottlagernde oder schrottverarbeitende sowie sonstige Abfallbeseitigungsbetriebe, Campingwagen-Abstellplätze, Tankstellen und Waschanlagen, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von solchen Handwerksbetrieben, die Ihre eigenen Produkte bzw. ein im Zusammenhang mit ihren Produkten stehendes Warensortiment auf einer untergeordneten Betriebsfläche veräußern, sind unzulässig.
- 1.4 Im gesamten Planbereich sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub nicht auftreten. Die Begrenzung derartiger Emissionen ist auf ein, dem Stand der Technik entsprechendes, Mindestmaß zu bewerkstelligen. Die einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) sind zu beachten.
Ausgeschlossen sind Betriebe die wassergefährdende Stoffe verarbeiten.
- 1.5 Sonstige Wohnnutzungen wie etwa Wohnheime, Unterkünfte zur dauernden oder vorübergehenden Unterbringung sowie alle Arten von Beherbergungsbetrieben (Hotels, Boardinghäuser) sind generell ausgeschlossen.
- 1.6 Eine evtl. Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, daß eine Abstrahlung zum Schmuttertal ausgeschlossen ist.
- 1.7 In den Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 3 sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel (kurz) der Teilflächen (ohne Pflanzflächen)

GE 1 = tagsüber 64 dB(A) / nachts 49 dB(A)
GE 2 = tagsüber 65 dB(A) / nachts 50 dB(A)
GE 3 = tagsüber 64 dB(A) / nachts 49 dB(A)

1.8 Den Genehmigungsanträgen der anzusiedelnden Betriebe bzw. Änderungsgenehmigungsanträge von bestehenden Betrieben muß auf Anforderung des Landratsamtes Augsburg (Untere Immissionsschutzbehörde) ein Schallschutzgutachten vorgelegt werden. In dem schalltechnischen Gutachten ist nachzuweisen, daß die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schall-Leistungspegel nicht überschritten werden.

1.9 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn die Wohnung flächenmäßig deutlich dem jeweiligen gewerblichen Betrieb untergeordnet ist. Mit dem Bauantrag muß nachgewiesen werden, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

Die Einhaltung der Immissionsschutzwerte "Innen" nach der VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 innerhalb von schutzwürdigen Räumen muß gegeben sein und bei Anforderung durch ein Gutachten nachgewiesen werden.

Bei Büros darf der Beurteilungspegel innerhalb des Raumes 40 dB(A) nicht überschreiten.

1.10 Die Entlastungsanlage des Triebwerks ist funktionsfähig zu erhalten und insbesondere bei Hochwasser ist eine fachgerechte Bedienung und Überwachung sicherzustellen.

2. Bauweise

2.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).

2.2 In Abweichung von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge bis 60 m zulässig. Bei Gebäuden über 50 m Gesamtlänge muß im Grundriß ein Versatz der Außenwände um mindestens 1,00 m vorgenommen werden.

- 2.3 Ausnahmen von den Festsetzungen in Ziffer 2.2 können zugelassen werden, wenn die mit diesen Festsetzungen beabsichtigte Gliederung der Gebäude auf andere bauliche Weise, die dem beabsichtigten Orts-, Straßen- und Landschaftsbild dienen, erreicht werden kann bzw. die Baugrenzen und die Abstandsflächenvorschriften nicht überschritten werden.
- 2.4 Sämtliche Gebäude im Planungsbereich sind ohne Keller auszuführen (Überschwemmungsgebiet).
- 2.5 Der im südöstlichen Bereich mögliche Gewerbeneubau muß auf Pfählen errichtet werden, um einen ungehinderten Hochwasserabfluß zu gewährleisten.

Dabei muß sichergestellt sein, daß die Unterkante des geplanten Gebäudes ausreichend hoch über einem Hochwasser der Größenordnung HQ 100 angeordnet und der damit zu erhaltende Retentionsraum nicht eingeschränkt wird.

Ein Bauantrag ist dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen.

3. Gestaltung der Gebäude

- 3.1 Im gesamten Planbereich sind nur Satteldächer zulässig. In Ausnahmefällen können auch Flachdächer zugelassen werden, wenn dadurch das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild nicht gestört wird.
- 3.2 Flachdächer sind zu begrünen.
- 3.3 Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen.
- 3.4 Verkleidungen aus Holz sind zulässig (Brandschutz ist zu beachten).
- 3.5 Die Verwendung von glänzenden, grellwirkenden und kontrastierenden Farben und Materialien ist unzulässig.

Bei der Gestaltung der Außenfassaden dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden.

- 3.6 Bei den bestehenden Gebäuden sind die angegebenen Traufhöhen jeweils Isthöhen und können bei Neubauten um max. 0,50 m verändert werden, wobei die Traufhöhe auch bei Verwendung von Flachdächern nicht mehr als 0,50 m überschritten werden darf (siehe Plan für Trauf- und Firsthöhen).
- 3.7 Bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Flachdach oder Sheddach sind bei Um- oder Neubau die First- bzw. Traufhöhen der angebauten bestehenden Gebäude mit Satteldach maßgebend (siehe Plan Trauf- und Firsthöhen).
- 3.8 Die Firsthöhen dürfen generell nicht überschritten werden (siehe Plan Trauf- u. Firsthöhen).
- 3.9 Bei dem möglichen Gewerbeneubau südöstlich des Areals sind die im Trauf- und Firsthöhenplan fixierten Höhen höchstzulässig.
- 3.10 Als Dacheindeckung sind Ziegel in Rottönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien wie z.B. rot durchgefärbte Betonsteine, zulässig. Verblechungen sind ebenso zulässig.
- 3.11 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 3.12 Verglaste Dachflächen sind zulässig, soweit sie 20 % einer Dachfläche nicht überschreiten.
- 3.13 Es sind nur Dachgauben, abgeschleppt oder mit Satteldach, in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach zulässig. Dachgauben dürfen nicht höher als 2,50 m, abgeschleppte Dachgauben nicht höher als 1,50 m, ausgeführt werden.
- Die Breite der Dachgauben darf höchstens 30 % der Dachfläche betragen.
- Zwerchgiebel mit Satteldach, die sich aus der Gebäudeaußenwand entwickeln, sind mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig. Der First muß mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.
- Dachüberstände sind bis max. 30 cm zulässig.
- 3.14 Fenster und Türen dürfen max. 50 % einer Gebäudefront betragen. Fensterflächen sind zu unterteilen. Glasbausteine sind unzulässig. Anbauten wie Wintergärten, Balkone und Freisitzüberdachungen sind unzulässig.

4. Werbeanlagen

- 4.1 Die Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen ist unterhalb der Traufe anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen.
- 4.2 In das Schmuttertälchen ausgerichtete Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

- 5.1 Die mit Geh- und Fahrtrechten zugunsten der Stadt Neusäß zu belastenden Flächen dürfen nur von städtischen Fahrzeugen zu Unterhaltungsmaßnahmen und Pflege der Schmutterinsel in Anspruch genommen werden.
- 5.2 Ver- und Entsorgungsleitungen
- Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb des Straßenraumes anzuordnen; Grünflächen sind von Leitungen freizuhalten.
- 5.3 Oberflächenbefestigung
- Verkehrsflächen auf den Gewerbegrundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Schotterdecke oder Pflasterdecke), wenn nicht betriebliche Belange in erheblichem Maße entgegenstehen. Stellflächen für PKW sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zu befestigen.
- Unverschmutzte Dachflächenwässer sind direkt dem Vorfluter zuzuleiten bzw. flächenhaft zu versickern.
- Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

6. Erdbewegungen

6.1 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind nicht zulässig.

7. Grünflächen

7.1 Private Grünflächen

Die bestehenden Baumreihen nördlich und östlich des Gewerbebereiches sind mit einer 3-reihigen dichten Hecke (gemäß Pflanzliste), bestehend aus 3 Pflanzen pro/1fm zu bepflanzen. Der Baum- und Heisteranteil hat 10 v.H. zu betragen.

7.2 Bepflanzung und Pflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur Gehölze verwendet werden, die in der Pflanzenliste (s. Anhang) aufgeführt sind.

Anpflanzungen sind zu unterhalten.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Frühjahr bzw. Herbst) in der selben Art und mit mindestens der festgesetzten Pflanzgröße nachzupflanzen. Die Mindestpflanzgrößen betragen für

Laubbäume	Stammumfang 16 - 18 cm
Heister	250 - 300 cm hoch
Sträucher	2 x verpfl., 60 - 100 cm hoch

Für die privaten Grünflächen ist vom Grundstückseigentümer eine Sicherheitsleistung in Höhe der Kosten für die erstmalige Anpflanzung bis einschl. der Fertigstellungspflege zu hinterlegen.

Die Anpflanzung der geforderten zu bepflanzen Flächen hat spätestens im Jahr der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bzw. mit der Genehmigung einer Nutzungsänderung zu erfolgen.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen innerhalb des Gewerbeareals sind als Stahlgitterzaun oder Maschendrahtzaun zu erstellen.

Die Höhe der Einfriedung darf max. 1,50 m betragen.

8.2 Zum Außenbereich hin ist nur ein Holzlattenzaun zulässig und tür- und torlos einzufrieden. Er darf 1,80 m nicht überschreiten. Mauern aller Art sind unzulässig, ebenso Sockelmauern.

8.3. Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen sind im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich der Gewerbeflächen mit einem weitmaschigen Drahtgitterzaun einzufrieden.

Für diese Einfriedung ist vom Grundstückseigentümer eine Sicherheitsleistung in Höhe der Kosten für die erstmalige Herstellung zu hinterlegen.

9. Freiflächengestaltungspläne

9.1 Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1 : 100 beizufügen.

Aus ihnen müssen mindestens zu entnehmen sein, die geplante Höhengensituierung bezogen auf Meereshöhe sowie Anzahl, Art und Größe der zu pflanzenden Gehölze; die Lage, Anzahl und die Art der Oberflächenbefestigung der Kraftfahrzeug-Stellplätze muß angegeben werden.

Die Freiflächengestaltungspläne müssen die gesamte Grundstücksfläche einschließlich der festgesetzten privaten Grünflächen beinhalten.

A N H A N G :

P F L A N Z E N L I S T E

1. B ä u m e

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula Pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus laevis	Flatterulme

Obstbäume in Wildarten

2. S t r ä u c h e r

Cornus Mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus Avellana	Haselstrauch
Crataegus laevigata	zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa arvensis	Kriechrose
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Rosa gallica	Essigrose
Salix caprea	Palm-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
virburnum opulus	Wasserschneeball

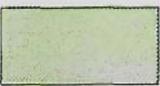
3. Klettergehölze

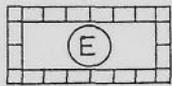
Clematis vitalba	Gemeinde Waldrebe
Hedera Helix	Efeu
Humulus lupulus	Wilder Hopfen
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Linicera periclymenum	Waldgeißblatt

08. Juli 1993
28. April 1994
09. März 1995
23. Mai 1995

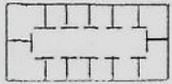
FESTSETZUNGEN

I. Planzeichen

- GE 1- GE 3 = Gewerbegebiet 1 - GE 3 (siehe Ziff.1 der textlichen Festsetzungen)
- GR 265 m² = Grundfläche (höchstzulässig)
- TH
462 m ü.NN = Traufhöhe 462,0 m über NN
(siehe Plan Trauf- und Firsthöhen u. Ziffer 3.6 u. 3.7 der textlichen Festsetzungen)
- FH max.
468 m ü.NN = Firsthöhe max. 468,0 m über NN
(siehe Plan Trauf- und Firsthöhen u. Ziffer 3.7 der textlichen Festsetzungen)
- SD 43 - 48 ° = Satteldach 43 - 48 °
-  = Baugrenze
-  = Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
-  = Private Verkehrsfläche (mit Freihaltezone)
-  = Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
(Gehweg)
-  = Straßenbegrenzungslinie
-  = Maßzahl
-  = Private Grünflächen (siehe Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen)
-  = Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB u. Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen)
-  = Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes.



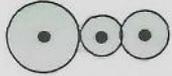
= Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 172 Abs. 1 BauGB)



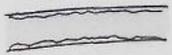
= Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs 6 BauGB)



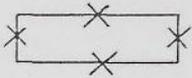
= Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b und Abs. 6 BauGB und Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen)



= Bäume und Sträucher zu erhalten



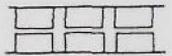
= Wasserfläche (Schmutter)



= Abzubrechende Gebäude und bauliche Anlagen



= Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadt Neusäß zu belastende Flächen



= Mit Notwegerecht zugunsten der Stadt Neusäß zu belastende Flächen



= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB).

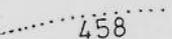
Hinweise:



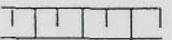
= Bestehende Flurstücksgrenzen



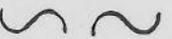
= Bestehende Gebäude



= Höhenschichtlinie mit Höhenkote

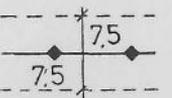


= Böschungen



= Hochwassergrenze am 1.8.1977

Nachrichtliche Übernahmen:



= kV-Freileitung mit beiseitigem Schutzstreifen der Lech-Elektrizitätswerke

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Neusäß hat in der Sitzung vom 17.12.1992 beschlossen, für das Gebiet "Hauser-Gelände" einen Bebauungsplan i.S. des § 30 BauGB aufzustellen.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat in der Zeit vom 20.12.1993 bis einschließlich 21.01.1994 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 28.04.1994 i.d.F. des Stadtratsbeschlusses vom 28.04.1994 wurde mit den Festsetzungen und der Begründung vom 27.04.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.1994 mit 16.07.1994 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Neusäß hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.05.1995 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 BauGB i.d.F. vom 23.05.1995 als Satzung beschlossen.
5. Das Landratsamt Augsburg hat zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 23.06.1995 Nr. 501-610-18 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 06.07.1995 gemäß § 12, 2. Halbsatz, BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 75 für das Gebiet "Hauser-Gelände" ist damit in Kraft getreten.

PLANENTWURF

8.07.1993 | 9.03.1995

28.04.1994 | 23.05.1995

STADT NEUSÄSS

— BAUAMT —

LEWANDOWSKI
STADTBAUMEISTER

Grundlagenvermessung erstellt:

Schubert

Ingenieurbüro

VERMESSUNGEN

Dipl.-Ing. (FH) Gerald Schubert

Zusameckstr. 14 • 8901 Dinkelscherben

Tel.: 08292/1097 • Fax: 08292/1054

Datum:

11.3.93