



Bebauungsplan Nr. 72

"Parkanlage Westheimer Str."

Die Stadt Neusäß erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BauBl. I S. 2253), Art. 89 Abs. 1 Ziff. 10 und Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG

§ 1

Für das Gebiet "Parkanlage Westheimer Straße" im Stadtteil Westheim gilt die vom städtischen Bauamt Neusäß gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 20.10.1992 i.d.F. des Stadtratsbeschlusses vom 29.10.1992 mit den dazugehörenden 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.



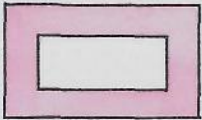
Neusäß, 13.01.1993

Dr. Nozar
1. Bürgermeister

I. FESTSETZUNGEN PLANZEICHEN



= Baugrenze



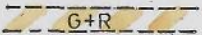
= Fläche für den Gemeinbedarf



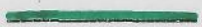
= Kindergarten



= Straßenverkehrsflächen



= Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg) siehe Ziff. 2 und 3 der textl. Festsetzungen.



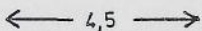
= Straßenbegrenzungslinie



= Bäume zu erhalten



= Bäume zu pflanzen



= Maßzahl



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



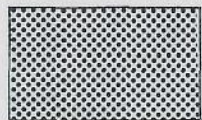
= Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Neusäß, Bayerngas und Stadtwerke Augsburg zu belastende Flächen



= Öffentliche Grünflächen



= 1. Parkanlage



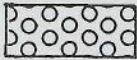
= 1.1 Waldartige Pflanzung mit gestuftem Aufbau neu anzulegen. Arten und Mindestpflanzgröße siehe Ziff. 1.2.2.1 der textl. Festsetzungen.



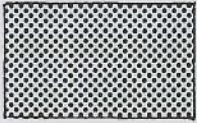
= 1.2 Raumwirksame geschlossene Baum- und Strauchpflanzung neu anzulegen. Arten und Mindestpflanzgröße siehe Ziff. 1.2.2.3 der textl. Festsetzungen.



= 1.3 Bäume und Solitärgehölze parkartig neu zu pflanzen. Lage geringfügig veränderbar. Arten und Mindestpflanzgröße siehe Ziff. 1.2.2 der textl. Festsetzungen.



= 2. Streuobstwiese

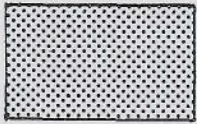


= 2.1 Waldartige Pflanzung mit gestuftem Aufbau neu anzulegen. Arten und Mindestpflanzgröße siehe Ziff. 1.2.2.1 der textl. Festsetzungen.



= 2.2 Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen neu anzulegen. Arten und Mindestpflanzgröße siehe Ziff. 1.2.2.2 der textl. Festsetzungen.

3. Pflanzungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

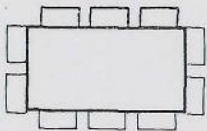


= 3.1 Raumwirksame geschlossene Baum- und Strauchpflanzung neu anzulegen. Arten und Mindestpflanzgröße siehe Ziff. 1.2.2.3 der textl. Festsetzungen.



= 3.2 Bäume und Solitärgehölze parkartig neu zu pflanzen. Lage geringfügig veränderbar. Arten und Mindestpflanzgröße siehe Ziff. 1.2.2. der textl. Festsetzungen

II. HINWEISE



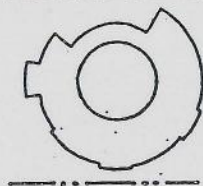
= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne bzw. Abrundungssatzung



= Böschungen



= Bestehende Grundstücksgrenzen



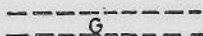
= Höhenlinien mit Höhenkoten

= Genehmigter Kindergarten

= Gemarkungsgrenze

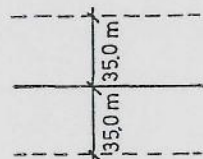


= Fuß- und Radwegeübergänge an Straßen geplant



= Gehweg siehe Ziff. 2 und 3 der textl. Festsetzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



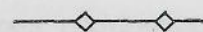
= 220/380 kV Freileitung mit beidseitigem 35,00 m Schutzstreifen der Lech-Elektrizitätswerke (mit Höhenbeschränkung)



= Gasleitung der Stadtwerke Augsburg



= Gasleitung der Bayerngas



= Kanalleitung des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Mittlere Schmuttertalgruppe

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ALLGEMEIN

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

- 1.1 Im Schutzstreifen der Leitungstrassen der Stadt Neusäß, Bayerngas und Stadtwerke Augsburg sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand und den Betrieb der Leitungen gefährden könnten.

Insbesondere darf der Schutzstreifen nicht überbaut und auf ihm nichts gelagert werden.

Bei Anpflanzungen ist eine Reduzierung des Schutzstreifens auf 4 m (je 2 m beiderseits der Achse möglich).

2. Verkehrsflächen

- 2.1 Die Geh- und Radwege sind in ihrer Lage veränderbar, wenn die Detailplanung dies erforderlich macht.

3. Oberflächenbefestigung

- 3.1 Die Oberflächenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, versickerungsfreundliche Befestigungsarten wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrasen, Rasengittersteine oder wassergebundene Beläge sind für Wege- und Stellplatzflächen bevorzugt zu verwenden, soweit dafür keine wasserrechtlichen Bedenken geltend gemacht werden können.

4. Bodenfunde

Im gesamten Planungsgebiet ist mit Bodenfunden zu rechnen. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich der zuständigen Fachbehörde mitgeteilt werden.

1.1 Maßnahmen vor Baubeginn

Der Boden genießt als nicht vermehrbare Naturgut den Schutz des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 2 Abs. 3 und 4). Darüber hinaus bestehen mit der DIN 18330 Vorschriften für den Umgang mit Oberboden. Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in max. 1,5 m hohen Mieten zu lagern.

1.2 Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

1.2.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Standortgerechte Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist die Vegetation nach DIN 18920 wie folgt zu schützen:

- Stammschutz durch mind. 2,0 m hohe Bohlenummantelung
- Schutz vor Einschüttung der Stämme
- Schutz vor Überfüllung der Wurzelbereiche von Bäumen, wenn keine artspezifische Verträglichkeit besteht.
- Schutz vor Bodenabtrag im Wurzelbereich
- Schutz der Wurzelbereiche bei Leitungsverlegungen
- Schutz der Wurzelbereiche vor Verdichtung und Verunreinigung durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Baustofflagerungen

1.2.2 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Zu verwenden sind vorwiegend Pflanzenarten die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, d.h. der Waldmeister - Tannen - Buchenwald (Asperulo-Fagetum).

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
	Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
	Quercus robur	(Stieleiche)
	Tilia cordata	(Winterlinde)
	Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:	Acer campestre	(Feldahorn)
	Carpinus betulus	(Hainbuche)
	Salix caprea	(Salweide)
	Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher

Arten wie:	Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
	Corylus avellana	(Haselnuß)
	Crataegus monogyna	(Eingriffl. Weißdorn)
	Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
	Lonicera xylosteum	(Gewöh. Heckenkirsche)
	Rhamnus cathartica	(Echter Kreuzdorn)

Im Kindergarten-Spielbereich sind ungiftige Pflanzarten zu verwenden.

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie: wie vor

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:	Acer Campestre	(Feldahorn)
	Carpinus betulus	(Hainbuche)
	Salix caprea	(Salweide)

Sträucher

Arten wie:	Amelanchier lamarchii	(Kupfer-Felsenbirne)
	Buddleia davidii	(Schmetterlingsstr.)
	Cornus mas	(Kornelkirsche)
	Forsythia intermedia	(Forsythie)
	Syringa vulgaris	(Gemeiner Flieder)
	Prunus serrulata	(Japan. Zierkirsche)

1.2.2.1 Waldartige Pflanzung mit Bäumen I. und II. Wuchsklasse sowie Gehölzgruppen in geschlossener Anordnung und gestuftem Aufbau als mehrreihiger Strauchmantel

Pro 10 m² Gehölzfläche mind. 1 Hochstamm und 3 Heister.
Bodenstandraum für Hochstämme mind. 2,0 x 2,0 m Pflanzdichte für Gruppenpflanzungen 1 Stck./m² truppweise mit 5 - 8 Stck. einer Art.

Mindestpflanzgröße: - Hochstämme 3 x v., StU 12 - 14
- Heister 2 x v., 150 - 200 h
- Sträucher 2 x v., 100 - 150 h

Arten wie 1.2.2

Um eine frühzeitige Einbindung des Planungsgebietes in seine Umgebung zu erreichen und eine wirksame Abpflanzung zu den angrenzenden Gewerbeflächen zu schaffen, ist diese Pflanzung vorrangig anzulegen.

1.2.2.2 Streuobstwiese

Äpfel: Weißer Klarapfel
Grahams Jubiläumsapfel
Wettringer Traubenapfel
Schwarzwälder Renette
Schöner aus Wiltshire
Boskoop
Schweizer Glockenapfel
Brettacher

Birnen: Clapps Liebling
Doppelte Phillipsbirne
Kongressbirne
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreich. Weinbirne

Pflanzabstand 10 - 12 m in aufgelockertem Raster
Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3 x v., StU 12 - 14

1.2.2.3 Artenreiche, raumwirksame Pflanzung mit Bäumen I. und II. Wuchsklasse und Sträuchern. Geschlossene Flächenpflanzung mit lockerer Randausbildung auf der Nordseite entlang der Westheimer Straße.

Bei Einfriedungen muß der Zaunverlauf innerhalb der Pflanzung liegen. Sichtbare Einfriedungen sind mit Schling- und Kletterpflanzen wie Kletterrosen in Sorten, Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Rubus henryi (Zierbrombeere), Polygonum aubertii (Knöterich) zu be-ranken.

Bodenstandraum, Pflanzdichte und Mindestpflanzgröße wie 1.2.2.1

Arten wie 1.2.2

1.2.2.4 Einzelbäume I. und II. Wuchsklasse sowie Solitärgehölze in lockerer Anordnung parkartig. Kleine Pflanzgruppen mit höheren Gehölzen (Hochstämme, Heister) überstellt sowie Einzelbäume und kleine Baumgruppen.

Bodenstandraum und Pflanzdichte wie 1.2.2.1

Mindestpflanzgröße: - Hochstämme 3 x v., 150 - 200 h

- Solitärgeh. 3 x v., 150 - 200 h

Arten wie 1.2.2

1.3 Extensive Gras- und Krautfluren sind innerhalb der Gemeinbedarfsflächen und im öffentlichen Bereich anzulegen.

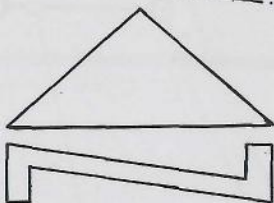
Saatgutgemisch mit hohem Anteil an ausdauernden heimischen Wildkräutern. Aussaatmenge max. 10 g/m².

Arten wie:	Achillea millefolium	(Schafgarbe)
	Anthriscus silvestris	(Wiesenkerbel)
	Centaurea jacea	(Wiesenflockenblume)
	Cynosurus cristatus	(Kammgras)
	Festuca rubra	(Horstrotschwingel)
	Festuca ovina	(Schafschwingel)
	Knautia arvensis	(Ackerwitwenblume)
	Salvia pratensis	(Wiesensalbei)

Die Flächen dürfen max. 3 - 5 mal pro Jahr gemäht werden und sind von Dünger- und Spritzmitteleinsatz weitgehend freizuhalten. Das Mähgut ist zu entfernen.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Neusäß hat in der Sitzung vom 25.06.1991 beschlossen, für das Gebiet "Parkanlage Westheimer Straße" einen Bebauungsplan i.S. des § 30 BauGB aufzustellen.
2. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat in der Zeit vom 23.10.1991 bis einschließlich 08.11.1991 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 23.10.1991 i.d.F. des Stadtratsbeschlusses vom 02.07.1992 wurde mit den Festsetzungen und der Begründung vom 02.07.1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.08.1992 mit 18.09.1992 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Neusäß hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.10.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.d.F. vom 20.10.1992 als Satzung beschlossen.
5. Das Landratsamt Augsburg hat zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 15.12.1992 Nr. 501-610-18 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 14.01.1993 gemäß § 12, 2. Halbsatz, BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 72 für das Gebiet "Parkanlage Westheimer Straße" ist damit in Kraft getreten.



M. 1 : 10 00

Kartenstand

SEPT. 1991

PLANENTWURF

23.10.1991/ 2.7. 1992

20.10.1992

STADT NEUSÄSS

— Bauamt —

Lewandowski

Stadtbaumeister

GRÜNPLANUNG

RAINER MAUER

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

