

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VII. Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**für das Gebiet: „ Westlich des Haldenweges “
Im Stadtteil Ottmarshausen**

Der Teilgeltungsbereich A besteht aus Flurstücknummer: 281/29, Gemarkung Ottmarshausen

Der Teilgeltungsbereich B besteht aus Teilflurstücknummer: 314, Gemarkung Ottmarshausen



N Stadt
Neusäß

LANDKREIS AUGSBURG
Stadtteil Ottmarshausen

Neusäß, den 17.10.2013,
redaktionell ergänzt am 28.01.2014

Planung:

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALT

PRÄAMBEL	3
A PLANZEICHNUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG	4
B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1 INNENBEREICH	4
2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	4
3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	4
4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	5
5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN ..	6
6 STELLPLÄTZE, GARAGEN	6
7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN	6
8 SCHUTZ VOR WILD ABLAUFENDEM HANGWASSER	6
9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG	6
10 NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSREGELUNG	8
11 INKRAFTTRETEN	9

PRÄAMBEL

Die Stadt Neusäß erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende Einbeziehungs- und Ergänzungssatzung „Westlich des Haldenweges“ im Stadtteil Ottmarshausen, Stadt Neusäß als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

DIE EINBEZIEHUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG BESTEHT AUS

- der Planzeichnung M 1:500
- den textlichen Festsetzungen (Satzung)

Beigefügt ist

- die Begründung

A PLANZEICHNUNG MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

Teilgeltungsbereich A

Teilgeltungsbereich B

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 INNENBEREICH

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden die eingegrenzten Teile der Flurstücknummer: 281/29, Gemarkung Ottmarshausen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zur Abrundung einbezogen.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Reines Wohngebiet

Der in der Planzeichnung mit WR gekennzeichnete Bereich wird als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Nicht zulässig auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

- § 3 Abs. 3 Pkt. 1 und 2 BauNVO

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen.

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zulässig. Bei der GRZ-Berechnung darf die gesamte Grundstücksfläche inklusive der Grünflächen herangezogen werden.

- GRZ 0,28

3.2 Höhe baulicher Anlagen

Im WR 1.1 sind folgende maximale Höhen zulässig:

Hangoberseite: Die Wandhöhe des Gebäudes an der Hangoberseite darf maximal 3,0 m betragen. Die Wandhöhe (Hangoberseite) ist das Maß von der Oberkante Schachtdeckel (siehe Planzeichnung, Bezugspunkt für die Höhenangaben) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Hangunterseite: Die Wandhöhe des Gebäudes an der Hangunterseite darf maximal 5,0 m betragen. Die Wandhöhe (Hangunterseite) ist das Maß von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Im WR 1.2 sind folgende maximale Höhen zulässig:

Hangoberseite: Die Wandhöhe des Gebäudes bzw. Gebäudeteiles an der Hangoberseite darf maximal 4,0 m betragen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Oberkante Schachtdeckel (siehe Planzeichnung, Bezugspunkt für die Höhenangaben) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Hangunterseite: Die Wandhöhe des Gebäudes an der Hangunterseite, die in der Planzeichnung mit *WH 1 bezeichnet ist, darf max. 6,5 m betragen. Die Wandhöhe (Hangunterseite, WH 1) ist das Maß von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Wandhöhe des Gebäudes bzw. Gebäudeteiles an der Hangunterseite, die in der Planzeichnung mit *WH 2 bezeichnet ist, darf max. 4,0 m betragen. Die Wandhöhe (Hangunterseite, WH2) ist das Maß von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.3 Dachform

Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 10 bis einschließlich 25 Grad zulässig.

Das Dach ist traufständig zur Straße anzuordnen.

Der First darf auch außermittig verlaufen. Dabei ist die größere Dachfläche auf der Talseite anzuordnen und die Dachneigung hat hangabwärts zu verlaufen.

4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4.1 Im räumlichen Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig, jedoch ausschließlich im Reinen Wohngebiet.

4.3 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6 STELLPLÄTZE, GARAGEN

Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Neusäß ist anzuwenden.

7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.
Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche sind gem. Schnittzeichnung für WR 1.1 und WR 1.2 Abgrabungen und Aufschüttungen für den Baukörper und die südliche Terrasse zulässig.

8 SCHUTZ VOR WILD ABLAUFENDEM HANGWASSER

Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist nachzuweisen, dass geeignete Objektschutzmaßnahmen zum Schutz vor wild ablaufendem Hangwasser getroffen werden. (siehe auch Hinweise)

9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

9.1 Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien wie Schotterterrassen, Rasengittersteinen oder fugenreichem Pflasterbelag herzustellen.
Das von Dach- und Belagsflächen abfließende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist, wenn möglich, auf dem Grundstück zu versickern

9.2 Grünordnung

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Alle Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

9.3 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Baugebietes (Pflanzbindung in der Planzeichnung)

Als westliche und südliche Ortsrandeingrünung sind auf der privaten Grünfläche folgende Pflanzungen anzulegen:

- Zweireihige, versetzte Strauchpflanzung mit Arten der Pflanzliste 9.4., Pflanzraster: 2,00 m x 2,00 m.
- Die Strauchpflanzung ist alle 10 bis 15 m zu unterbrechen und es ist ein Obstbaum (regionaltypische Sorte, Hochstamm) oder ein Baum der Pflanzliste 9.4 zu pflanzen. Dabei beträgt der Standraum für den Baum / die Unterbrechung der Strauchhecke mind. 5 m, maximal 10 m

Die Pflanzung ist wirksam vor dem Verbiss durch weidende Tiere (Verbisschutzzaun o.ä.) zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht bepflanzten Flächen (Standraum für Bäume, Pflanzlücken) sind als Wiese mit einer arten- und krautreichen Saatgutmischung anzusäen.

Der westliche Teil der Fläche zur Pflanzbindung kann alternativ zur Planzeichnung auch in direktem Anschluss an das Reine Wohngebiet mit einer Mindestbreite von 6 m durchgeführt werden.

9.4 PFLANZLISTE A

Die Pflanzliste enthält lediglich ungiftige Gehölze für Pferde. Die Verträglichkeit für Pferde ist jedoch vor der Pflanzung mit geeigneten Fachstellen abzustimmen.

Bäume I. und II. Wuchsklasse, Mindestgröße StU 12-14cm

Arten wie:

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Esche)
- *Prunus padus* (Traubenkirsche)
- *Salix alba* (Silberweide)

Sowie regionale Obstbäume (Apfel, Zwetschge, Birne, Quitte)

Sträucher, Mindestgröße: 2xv, 80/100 cm

Arten wie:

- *Amelanchier lamarckii* (Felsenbirne)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Crataegus monogyna/laevigata* (Weißdorn)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rosa* i.A. Wildrosen
- *Salix* i.A. Weiden

9.5 Private Grünflächen auf dem Baugrundstück

Die nicht überbauten gebäudenahen Grünflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

9.6 Freiflächengestaltungsplan

Zur Eingabeplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

10 NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSREGELUNG

Als Ausgleich für die überbauten Flächen und der Versiegelung der privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen wird eine Teilfläche der Fl. Nr. 314, Gemarkung Ottmarshausen, von 390 m² als private Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Fläche ist als neuer Waldsaum nördlich und östlich des bestehenden Waldrandes mit Strauch- und Krautschicht herzustellen.

10.1 Herstellungsmaßnahmen

Es ist eine ein- bis vierreihige, gestufte Hecke aus Sträuchern und Heistern der Pflanzliste B (10.2) anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander beträgt 2,00 m, der Pflanzabstand für Heister 2,50 m.

Vor der Heckenpflanzung ist ein artenreicher Krautsaum anzulegen. Die Fläche ist mit einer autochthonen Saatgutmischung entsprechend anzusäen.

Dem Wildwechsel und den Standortansprüchen der Wildobstarten ist Rechnung zu tragen.

10.2 PFLANZLISTE B

Sträucher, Mindestgröße: 2xv, 80/100 cm

- *Cornus sanguinea* (Gemeiner Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Rosa canina* (Hecken- Rose)
- *Viburnum lantana* (Schneeball)

Heister, Mindestgröße 125/200 cm

- *Acer campestre* Feld- Ahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Malus sylvestris* Wild-Apfel
- *Pyrus communis* Wild-Birne
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Sorbus domestica* Speierling

11 INKRAFTTRETEN

Die Einbeziehungssatzung tritt mit Bekanntmachung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Kraft.

C HINWEISE

Wasserrecht

Aus wasserrechtlicher Sicht ist bei der Bebauung des Grundstücks sicherzustellen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird (§ 37 WHG).

Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Stellplatzsatzung

Auf die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Fahrzeuge (StS) in der Stadt Neusäß vom 30.11.2001 wird hingewiesen.

Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

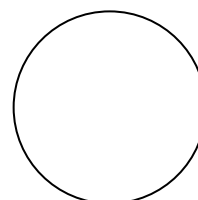
Die Denkmalliste kann über den Bayern-Viewer-Denkmal eingesehen werden (http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html).

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

STADT NEUSÄSS, den 03.02.2014

.....
Richard Greiner
Zweiter Bürgermeister



Siegel

FÜR DIE PLANUNG:

BÜRO OPLA-AUGSBURG
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG & STADTENTWICKLUNG

SCHAEZLERSTR. 38
86152 AUGSBURG

.....
Werner Dehm
(Dipl.-Ing., Architekt, Stadtplaner)