

Stadt Neusäß



Landkreis Augsburg

Anzeigeverfahren
Bebauungsplan Nr.69

"Gewerbe-u.-Wohnbaugebiet Täfertingen-Nord"

Die Stadt Neusäß erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. 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

S A T Z U N G

§ 1

Für das Gebiet "Gewerbe- und Wohnbaugebiet Täfertingen-Nord" im Stadtteil Täfertingen gilt die vom städtischen Bauamt Neusäß gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 4. 9. 1992 i.d.F. des Stadtratsbeschlusses vom 24. 9. 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, 04.11.1992

Dr. Nozar
1. Bürgermeister

Anzeigeverfahren

Stadt Neusäß

Landkreis

Augsburg



Bebauungsplan Nr.69

"Gewerbe-u.-Wohnbaugebiet
Täfertingen-Nord"

Textliche Festsetzungen

Neusäß, 04.11.1992

Dr. Nozar

1. Bürgermeister

II. Textliche Festsetzungen

A) FÜR DEN BEREICH DES G E W E R B E G E B I E T E S

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Plan mit GE 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, sind unzulässig.
- 1.4 Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist unzulässig. Ausnahmen von dieser Bestimmung können zugelassen werden, wenn das Warensortiment zusammen mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten wird oder beschränkt ist auf Artikel, die in einer Beziehung zur gewerblichen Nutzung im Baugebiet stehen. Die Verkaufsfläche je Betrieb darf max. 200 m² betragen.
- 1.5 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 mit Hilfe von Filtern und gleichwertigen Anlagen 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.
- 1.6 In der Baubeschränkungszone (100m-Bereich zur BAB) sind Betriebe unzulässig, bei denen Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen entstehen können.
- 1.7 Eine eventuelle Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, daß eine Blendung/Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist.

- 1.8 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Berücksichtigung der Voraussetzungen der Ziffer 2.4 der textlichen Festsetzungen errichtet werden.

Sonstige Wohnnutzungen wie etwa Wohnheime, Unterkünfte zur dauernden oder vorübergehenden Unterbringung sowie alle Arten von Beherbergungsbetrieben (Hotels, Boardinghäuser) sind generell ausgeschlossen.

2. Schallschutz

2.1 Lärmschutzwall entlang der BAB 8

Südlich der Autobahn München-Stuttgart wird ein Lärmschutzwall errichtet, der folgendermaßen dimensioniert werden muß: (jeweils über Oberkante bestehendes Gelände)

Höhe : max. 7,0 m, nach Osten auf 2,0 m abfallend

Länge : westlich der Hirblinger Straße bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
(s. Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung)

Das Bezugsniveau der Lärmschutzeinrichtung ist aus der Beugungsdatei in der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Der Lärmschutzwall ist aus inerten Stoffen zu errichten. Dazu soll vorzugsweise Aushubmaterial aus dem Bebauungsplan-gebiet verwendet werden.

Der Lärmschutzwall ist zu bepflanzen.

2.2 Lärmschutzwall / Lärmschutzwand entlang der Klausener Straße

Die Lärmschutzeinrichtungen nördlich der Klausener Straße werden folgendermaßen dimensioniert: (jeweils über Oberkante bestehendes Gelände)

Höhe : 2,5 m

Länge : siehe Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung

Das Bezugsniveau der Lärmschutzeinrichtung ist aus der Beugungsdatei in der Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Alternative I:

Der 2,5 m hohe Steilwall ist aus inerten Stoffen zu errichten; tropische Hölzer dürfen zu seiner Konstruktion nicht verwendet werden. Er ist zeitgleich mit dem Bau der Erschließungsstraße anzulegen.

Der Lärmschutzwand ist zu bepflanzen.

Alternative II:

Der 2,5 m hohen Lärmschutzwand ist zur Erschließungsstraße hin ein Grünstreifen vorzupflanzen. Die Anlage ist zeitgleich mit dem Bau der Erschließungsstraße zu errichten.

- 2.3 Bei der Dimensionierung der genannten Lärmschutzeinrichtungen sind in den Gewerbegebietsflächen GE 1 bis GE 6 Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten folgende flächenbezogene Schalleistungspegel L_w'' nicht überschreitet:

Teilfläche	L_w''	
	tags	nachts
GE 1	53	38
GE 2	60	45
GE 3	60	45
GE 4	60	45
GE 5	60	45
GE 6	65	50

Anhand schalltechnischer Gutachten ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, daß die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten sind. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

- 2.4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, daß die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist mit dem Bauantrag deshalb ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, daß die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm bzw. VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen, bzw. zukünftig möglichen gewerblichen Nutzung in der

Nachbarschaft nachweist. Die Bauausführung dieser Wohngebäude ist entsprechend den Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau / Richtlinien für den baulichen Schutz gegen Außenlärm) vorzunehmen, welche die Einhaltung der in der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel gewährleistet.

Bei Büros muß stattdessen nachgewiesen werden, daß in Ihnen unter gleichen Voraussetzungen der Beurteilungspegel innerhalb des Raumes 40 dB(A) nicht überschreitet.

3. Bauweise

- 3.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).
- 3.2 In Abweichung von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge bis 100 m zulässig. Bei Gebäuden über 50 m Gesamtlänge muß im Grundriß ein Versatz der Außenwände um mindestens die halbe Höhe der Traufe vorgenommen werden.

Ebenfalls nach 50 m muß die Traufhöhe um mindestens 2,00 m in der Höhe versetzt werden.

- 3.3 Ausnahmen von den Festsetzungen in Ziffer 3.2 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.

4. Dach- und Fassadengestaltung, Traufhöhe

- 4.1 Im Planbereich sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von höchstens 23° zulässig.
- 4.2 Flachdächer sind zu begrünen.
- 4.3 Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen.
- 4.4 Verkleidungen aus anderen dauerhaften Materialien sind zulässig, wenn dadurch das beabsichtigte Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

- 4.5 Die Verwendung von glänzenden, grellwirkenden u. kontrastierenden Farben und Materialien ist unzulässig. Bei der Gestaltung der Außenfassaden dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden.
- 4.6 Die festgesetzten Traufhöhen dürfen auch bei der Verwendung von Flachdächern nicht überschritten werden.

5. Werbeanlagen

- 5.1 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.
- 5.2 Auf die Autobahn ausgerichtete Werbeanlagen sind gem. § 33 StVO unzulässig.

6. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

6.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb des Straßenraumes bzw. in den mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten belasteten Flächen anzuordnen; Grünflächen sind von Leitungen freizuhalten.

6.2 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 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.

6.3 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art mit mehr als 0,90 m Höhe über Straßenoberfläche ständig freizuhalten.

Bäume, deren Kronenansatz nicht unter 2,70 m liegt, sind zulässig, wenn sie als Baumreihe angeordnet sind und der Abstand der einzelnen Bäume untereinander nicht geringer als 10,00 m beträgt.

7. Erdbewegungen

7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu 1,00 m, in der östlichen Hälfte des Plangebietes zwischen nördlicher Erschließungsstraße und Lärmschutzwall entlang der Autobahn bis zu 2,00 m unter bzw. über natürlichem Gelände gestattet.

Stützmauern sind nicht zulässig. Die entsprechenden Höhenunterschiede sind durch Erdböschungen mit einer maximalen Neigung von 1 : 1,5 auszugleichen. Die Böschungen sind zu bepflanzen.

7.2 Oberboden

Oberboden ist zur Lagerung geordnet auf Mieten zu setzen und mit einer Zwischenbegrünung zu versehen.

8. Grünflächen

8.1 Öffentliche Grünflächen

Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch festgesetzten Flächen sind zu bepflanzen; der Baum- und Heisteranteil muß betragen

beim Lärmschutzwall an der BAB 8	15 v.H.,
bei der Böschung der Kreisstraße	10 v.H.

Entlang der Hirblinger Straße ist eine Allee aus Eschen (*Fraxinus excelsior*) anzulegen.

Für die entlang den Erschließungsstraßen zu pflanzenden Straßenbäume sind folgende Arten zulässig:

Spitzahorn - Acer platanoides
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Esche - Fraxinus excelsior
Stieleiche - Quercus robur
Winterlinde - Tilia cordata

8.2 Private Grünflächen

Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen ausschließlich der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen; der Baum- und Heisteranteil muß 10 v.H. betragen.

Mindestens 10 v.H. der Grundstücksfläche ist zu bepflanzen; der Baum- und Heisteranteil daran muß 5 v.H. betragen. Die Anpflanzungen der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen dürfen hierauf nicht in Anrechnung gebracht werden.

8.3 Bepflanzung und Pflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur Gehölze verwendet werden, die in der Pflanzenliste 1 (s. Anhang) aufgeführt sind. Im Umgriff der Gebäude innerhalb der Gewerbegrundstücke sind auch Gehölze der Pflanzenliste 2 (s. Anhang) zulässig.

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

Straßenbäume	Stammumfang 25 - 30 cm, Kronenansatzhöhe 3,5 m
sonstige Laubbäume	Stammumfang 16 - 18 cm
Heister	250 - 300 cm hoch
Sträucher	2 x verpfl., 60 - 100 cm hoch.

Die Pflanzdichte auf den zeichnerisch oder textlich festgesetzten Grünflächen (vgl. Abschnitte 2.1, 2.2, 8.1, 8.2 der textl. Festsetzungen) beträgt 1 Gehölz pro m².

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

Die Anpflanzung der geforderten zu bepflanzenden Flächen hat spätestens im Jahr der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

9. Einfriedungen

- 9.1 Die Einfriedungen sind auf der der Straße abgewandten Seite der Anpflanzungen zu errichten.

Einfriedungen sind als Stahlgitterzaun oder Maschendrahtzaun zu erstellen.
Die Höhe der Einfriedung darf 1,80 m nicht überschreiten.

10. Freiflächengestaltungspläne

- 10.1 Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1 : 100 beizufügen.

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

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

B) FÜR DEN BEREICH DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Bereich südlich der Klausener Straße wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

2. Bauweise

- 2.1 Es dürfen jeweils maximal 3 Wohngebäude im baulichen Zusammenhang errichtet werden.
- 2.2 Bei Einzelhäusern sind max. 5 Wohnungseinheiten zulässig.

3. Höhenlage der Gebäude

- 3.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens von Wohngebäuden darf höchstens 40 cm über der Höhe der Hinterkante der entsprechenden Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird am tiefsten Punkt der entsprechenden Erschließungsstraße.

4. Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen; außerdem sind Naturholzverkleidungen in untergeordnetem Maß zulässig.
- 4.2 Die Verwendung von grellwirkenden oder kontrastierenden Farben ist unzulässig.
- 4.3 Sämtliche Dächer sind mit naturroten Ziegeln einzudecken.
- 4.4 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 jeder Dachgaube darf max. 1,30 m betragen.
- 4.5 Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind unzulässig.
- 4.6 Dachüberstände dürfen nicht mehr als 30 cm betragen.
- 4.7 Kniestöcke dürfen das Maß von 30 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren, nicht überschreiten.

5. Garagen und Nebengebäude

- 5.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Von dieser Vorschrift kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn Belange des Städtebaues, der Landschaftsgestaltung und des Ortsbildes nicht entgegenstehen.

- 5.2 Garagen u. Nebengebäude sind entweder im Hauptgebäude zu integrieren oder als eigener Baukörper in der Gestaltung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Sie sind mit einem Außenputz zu versehen und mit naturroten Ziegeln einzudecken.

- 5.3 Stauräume vor Garagen dürfen straßenseitig nicht eingefriedet werden und müssen mindestens 5,0 m betragen.

6. Leitungen und Antennen

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

7. Grünordnung

7.1 Anpflanzungen

In jedem der Grundstücke ist je angefangene 1.000 m² mindestens ein Laubbaum aus den Pflanzenlisten 1 und 2 (s. Anhang) zu pflanzen; der Stammumfang darf nicht weniger als 18-20 cm betragen.

Form- und freiwachsende Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Die Anpflanzung der geforderten zu bepflanzenden Flächen hat spätestens im Jahr der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

7.2 Oberflächenbefestigung

Verkehrsflächen (Hauszugänge und Garagenzufahrten) sind versickerungsfähig zu befestigen (z.B. Schotterdecke, weitfugige Plattenbeläge, Rasengittersteine).

8. Einfriedungen

- 8.1 Die Vorgärten der Wohngebäude dürfen nicht eingefriedet werden.

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,10 m, Einfriedungen zwischen den einzelnen Grundstücken eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Sockel sind nicht zulässig.

Die Einfriedung entlang der Verkehrsflächen ist als senkrechter Holzlattenzaun auszuführen, zwischen den einzelnen Grundstücken ist als Einfriedung auch ein weitmaschiger Drahtgitterzaun zulässig.

Massive Tür- und Torpfosten dürfen eine Breite von 0,50 m nicht überschreiten. Eine Breite von 1,20 m ist zulässig, wenn in den Pfeiler eine Einstellmöglichkeit für öffentlich zugelassene Abfallbehältnisse integriert ist.

A N H A N G :

P F L A N Z E N L I S T E 1

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. Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus laevigata	zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffliger 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
Viburnum opulus	Wasserschneeball

3. Klettergehölze

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Wilder Hopfen
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt

PLANZENLISTE 2

1. Bäume

Aesculus hippocastanum	Kastanie
Aesculus x carnea	Rotbl. Kastanie
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laev. 'Paul' 'Scarlet'	Rotdorn
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus crus-galli	Hahnendorn
Malus in Sorten	Zierapfel
Prunus in Sorten	Zierkirschen
Abies alba	Weißtanne
Juniperus communis	Wacholder
Larix decidua	Lärche

<i>Picea abies</i>	Rotfichte
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Pinus nigra</i>	Schwarzkiefer
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

Obstbäume in Kultursorten

2. Sträucher

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kanad. Felsenbirne
<i>Buxus sempervirens</i>	Buchs
Chaenomeles-Hybriden	Zierquittre
Deutzia in Sorten	Deutzie
<i>Forsythia x intermedia</i>	Forsythie
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzie
<i>Laburnum anagyroides</i>	Goldregen
<i>Magnolia soulangiana</i>	Tulpen-Magnolie
Philadelphus-Arten	Falscher Jasmin
<i>Prunus laurocerasus</i>	Lorbeerkirsche
<i>Pyracantha</i> in Sorten	Feuerdorn
Rosen-Arten	Strauchrosen
<i>Spiraea</i> -Arten	Spierstrauch
<i>Syringa</i> -Hybriden	Flieder
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Weigela</i> -Hybriden	Weigelia

3. Bodendecker

Bodendeckerrosen in Sorten	Bodendeckerrosen
<i>Euonymus fortunei</i> in Sorten	Kriechspindel
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Pachysandra terminalis</i>	Dickanthere
<i>Potentilla fruticosa</i> in Sorten	Fingerstrauch
<i>Spiraea</i> jap. 'Little Princess'	Rosa Zwergspiere
<i>Stephanandra incisa</i> 'Crispa'	Kranzspiere
<i>Vinca minor</i>	Immergrün

4. Klettergehölze

<i>Clematis</i> -Hybriden	Rebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Parthenocissus</i> tric. 'Veit.'	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich

Neusäß, den 05.12.1991

geändert: 04.09.1992

FESTSETZUNGEN

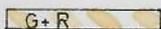
I. Planzeichen

- GE 1 = Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen
(siehe Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzungen)
- GE 2 - 6 = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
(siehe Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzungen)
- WA = Allgemeines Wohngebiet
- II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- SD = Satteldach
- FD = Flachdach
- 30-35° = Dachneigung
-  = Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- 0,6 = Grundflächenzahl - GRZ (höchstzulässig)
-  = Geschossflächenzahl - GFZ (höchstzulässig)
- TH = 8m = Traufhöhe max. 8,0 m über natürlichem Gelände
gemessen an der Mitte der Traufe
(siehe Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)
- FH = 10m = Firsthöhe max. 10,0 m über natürlichem Gelände
gemessen an der Außenmauer - Gebäudemitte
- FH 472m = Firsthöhe max. 472,0 m über NN
- = Baugrenze

0 = Offene Bauweise
(siehe Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen)



= Straßenverkehrsflächen mit Verkehrsgrünflächen



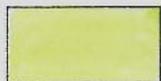
= Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)



= Straßenbegrenzungslinie



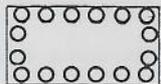
= Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



= Öffentliche Grünflächen



= Private Grünflächen



= Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und Abs. 6 BauGB)
(siehe Ziffer 2 und 8 der textlichen Festsetzungen für den Bereich des Gewerbegebietes).



= 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)



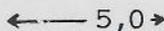
=

Bäume zu pflanzen (für den Abstand der Bäume untereinander maßgebend ist nicht der Abstand der einzelnen Planzeichen in der Bebauungsplanzeichnung, sondern Nr. 8.1 der textlichen Festsetzungen).



=

Sichtdreieck
(siehe Ziffer 6.3 der textlichen Festsetzungen)



=

Maßzahl



=

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

40 m

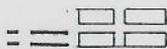
=

Bauverbotsgrenze (40 m vom Fahrbahnrand der BAB)

100 m

=

Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG (100 m vom Fahrbahnrand der BAB)
(siehe Ziffer 1.6 u. 1.7 der textlichen Festsetzungen)



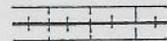
=

Mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Neusäß zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).



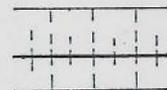
=

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



=

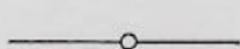
Steilwall/Lärmschutzwand 2,5 m Höhe



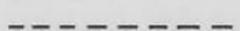
=

Erdwall (am Westende ca. 7 m Höhe, entspricht der vorhandenen Böschungshöhe der Kreisstraße und läuft nach Osten auf eine Höhe von ca. 2 m aus).

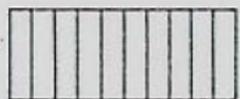
HINWEISE



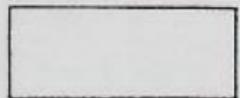
= Bestehende Flurstücksgrenzen



= Vorgeschlagene Flurstücksgrenzen



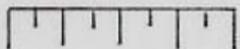
= Bestehende Gebäude



= Vorgeschlagene Gebäude



= Höhengschichtlinie mit Höhenkote



= Böschungen

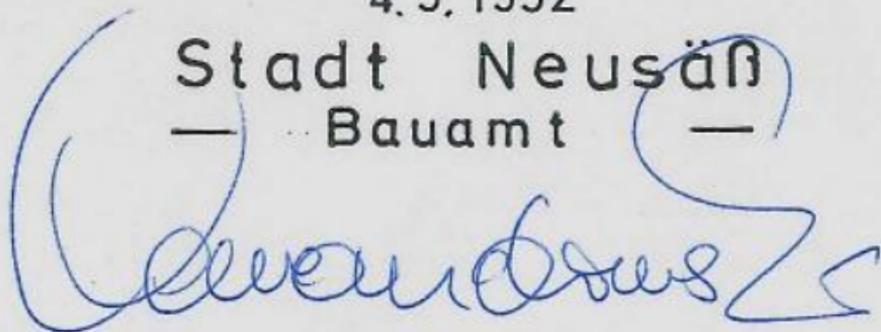
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Neusäß hat in der Sitzung vom 26.06.1990 beschlossen, für das Gebiet "Gewerbe- und Wohnbaugebiet Täferlingen-Nord" 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 07.03.91 bis 29.03.91 stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 04.12.1991 i.d.F. des Stadtratsbeschlusses vom 05.12.1991 wurde mit den Festsetzungen und der Begründung vom 05.12.1991 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01.1992 mit 28.02.1992 öffentlich ausgelegt.
4. Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde der Bebauungsplan vom 14.05.1992 i.d.F. des Stadtratsbeschlusses vom 14.05.1992 mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 14.05.1992 in der Zeit vom 16.06.1992 mit 17.07.1992 öffentlich ausgelegt.
5. Die Stadt Neusäß hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.9.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.d.F. vom 4.9.1992 als Satzung beschlossen.
6. Das Landratsamt Augsburg hat zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 12.10.1992 Nr. 501-610-18 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 05.11.1992 gemäß § 12, 2. Halbsatz, BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 69 für das Gebiet "Gewerbe- und Wohnbaugebiet Täferlingen-Nord" ist damit in Kraft getreten.

PLANZEICHNUNG

4. 12. 1991 / 14. 5. 1992
4. 9. 1992

Stadt Neusäß
— Bauamt —



+
Lewandowski
Stadtbaumeister

GRÜNPLANUNG

Grünplanungsteam Eger



Franz-Josef Eger
Landschaftsarchitekt