

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 68 a****ALTE REICHSSTRASSE**

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

**SATZUNG****§ 1**

Für das Gebiet "Alte Reichsstraße" im Stadtteil Steppach gilt die vom städtischen Bauamt Neusäß gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 05.03.2002 i.d.F. des Beschlusses des Stadtrates vom 18.07.2002 mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen.

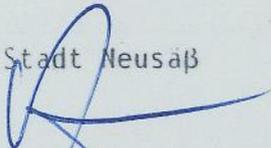
**§ 2**

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

**§ 3**

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. Nozar  
1. Bürgermeister

# FESTSETZUNGEN

## I. Planzeichen

- WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
IWo = 1 Wohnung je Wohngebäude (Doppelhaushälfte)
- MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- F max. 506 NN = Firsthöhe maximal 506 NN
- O = Offene Bauweise
-  = Nur Einzelhäuser zulässig
-  = Nur Doppelhäuser zulässig
- SD = Satteldach
- 40 - 45° = Dachneigung
-  = Firstrichtung
- I+D = Max. zwei Vollgeschoße, wobei das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegen muß
- II + D = Max. drei Vollgeschoße, wobei das dritte Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.
-  496 = festgesetzte Gelände-Höhenkote
-  = Baugrenze



= Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:  
Öffentlicher Geh- und Radweg



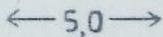
= Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:  
private Verkehrsfläche (Eigentümerweg)



= Sammelstelle für Müllcontainer



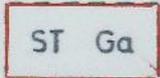
= Straßenbegrenzungslinie



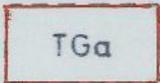
= Maßzahl



= Tiefgaragenrampe



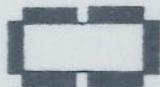
= Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen



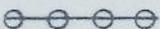
= Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage



= Bäume zu pflanzen (siehe Pflanzenliste)



= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes



= Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung des Baugebietes

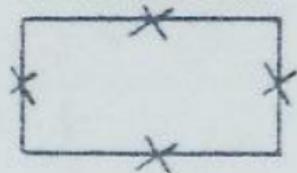


= Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

## Hinweise:



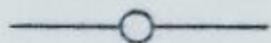
= vorgeschlagene Gebäude



= abzubrechende Gebäude



= vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



= bestehende Grundstücksgrenzen



= Vorschlag für die Aufhebung nicht abgemarkter Grundstücksgrenzen

## II. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der westliche Bereich des Baugebietes ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 BauNVO).
- 1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind ausgeschlossen.
- 1.3 Der östliche Bereich des Baugebietes ist als Mischgebiet festgesetzt (§ 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziff. 6 und § 6 BauNVO).
- 1.4 Für das festgesetzte Mischgebiet wird eine horizontale Gliederung des § 1 Abs. 7 BauNVO festgesetzt.

Hiernach sind im Erdgeschoß von Gebäuden nur die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO zulässig.

Im Bereich des ersten Obergeschosses von Gebäuden sind nur die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 BauNVO zulässig.

Im Bereich von Dachgeschossen von Gebäuden sind nur die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Die im § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind in allen Geschossen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im WA-Bereich ist maximal eine Wohnungseinheit je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) zulässig.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- 3.1 Auf der Nordseite der geplanten Wohngebäude im WA-Bereich ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete bzw. unbedeutende bauliche Anlagen unzulässig.
- 3.2 Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen zwischen den neuen Gebäuden untereinander oder zwischen den neuen Gebäuden und der vorhandenen Bebauung auf den Nachbargrundstücken ergeben, die geringer sind als es Art. 6 Abs. 4 und 6 BayBO vorschreiben, wird die Unterschreitung der Abstandsflächen aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich für zulässig erklärt.  
Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung sowie ausreichende Freiflächen (Spielplätze) sind zu gewährleisten.

### 4. Verkehrsflächen

- 4.1 Fußwege, Zufahrten und Hauseingänge sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen (z.B. fugenweites Pflaster).
- 4.2 Die privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neusäß zu belegen.

## 5. Tiefgaragen, Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- 5.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß vom 28.06.1995.
- 5.2 Die Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nach dem Stand der Technik bzw. der TA Lärm und TA Luft auszuführen.
- a) Die Tiefgaragenrampe ist lärmschützend zu überbauen. Die Seitenwände der Auffahrt sind mit schallabsorbierendem Material auszukleiden.
  - b) Der Bereich der Ein- und Ausfahrtsrampe ist fugenlos, ohne Sprünge und Stoßstellen an der Fahrbahndecke auszuführen.
  - c) Der Torbereich ist mit einer Fernsteuerung auszurüsten oder mit einem Schlüsselhalter zu bestätigen, welcher auf Tiefgaragenebene angeordnet ist.
  - d) Es sind geräuscharme Garagentore einzubauen (Laufrollen kugellagert, Torantrieb mit Schwingmetallen abgehängt, Gummipuffer an der Zarge etc.).
  - e) Die Abluft der Entlüftungsanlage ist innenliegend über Dach der geplanten Wohngebäudekomplexe in Firsthöhe senkrecht nach oben ins Freie zu führen.
- 5.3 Garagen und Nebengebäude sind in der Gestaltung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.  
Sie sind mit einem Außenputz zu versehen.

- 5.4 Stellplätze können auch außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden, wenn städtebauliche Gründe nicht dagegensprechen.

## 6. Gestaltung der Gebäude, Dächer und Höhen

- 6.1 Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Nebenfirstrichtungen für Gauben und Zwerchgiebel bzw. untergeordnete Bauteile sind zulässig.
- 6.2 Dachgauben mit Satteldächern oder Flachtonnen sind mit maximal 1,5 m Breite zulässig. Die Firsthöhe muß mindestens 1,5 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Es darf pro Baukörper nur eine einheitliche Gaubenform ausgeführt werden.
- 6.3 Zwerchgiebel, die sich aus der Gebäudewand entwickeln, sind mit einer max. Breite von 3,0 m bei den Doppelhaushälften bzw. 4,5 m bei den Einzelhäusern zulässig.  
Die Firste müssen mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen. Je Gebäude sind die Zwerchgiebel einheitlich zu gestalten.
- 6.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.5 Für die Dächer der Wohngebäude mit Satteldach sind nur Ziegel in Rot-Tönen oder gestalterisch vergleichbare Materialien zulässig.
- 6.6 Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen.
- 6.7 Die Kniestöcke von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, gemessen an der Gebäudeaußenwand, dürfen bei allen Gebäuden max. 0,75 m betragen.
- 6.8 Die Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden darf max. 0,30 m über der im Plan festgesetzten jeweiligen Geländehöhenkote liegen. Bei den Gebäuden an der Alten Reichsstraße gilt die jeweilige Gehweghinterkante bzw. Fahrbahnhinterkante, gemessen jeweils an der Hausmitte straßenseitig.

## 7. Einfriedungen

- 7.1 Entlang den Verkehrsflächen sind nur maximal 1,0 m hohe Holzlattenzäune einschließlich eines 10 cm hohen Sockels zulässig.
- 7.2 Zwischen den Grundstücken bzw. den privaten Gärten sind maximal 1,0 m hohe Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig.

## 8. Versorgung / Entsorgung

- 8.1 Im Rahmen der Ausführungsplanung ist ein genauer Spartenplan zu erstellen. Bei der Festlegung von Baumstandorten sind die einschlägigen Richtlinien zu berücksichtigen.
- 8.2 Schalt- und Verteilerkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der Grundstücke dienen, sind in die baulichen Anlagen (Zäune, Nebengebäude) zu integrieren.
- 8.3 Die Sammelstelle für Müllcontainer an der Alten Reichsstraße ist einzuhausen. Sie ist gestalterisch und in der Farbgebung dem benachbarten Hauptgebäude anzupassen.
- 8.4 Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen der Versorgung mit Elektrizität, sind unzulässig.

## 9. Grüngestaltung

- 9.1 Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.  
Pflanzgrößen:  
Bäume, Hochstämme, dreimal verpflanzt, 14 bis 16 cm Stammumfang,  
Sträucher, zweimal verpflanzt, 60 bis 100 cm Höhe.
- 9.2 Die Anpflanzung der geforderten zu bepflanzenden Flächen hat spätestens in der nächstmöglichen Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des ersten neu errichteten Gebäudes auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erfolgen.
- 9.3 Form- und freiwachsende Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
- 9.4 Mit Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### Pflanzliste:

#### Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	-	Roßkastanie
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

## Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Pyrus communis	-	Silber-Birne

## sowie Obstbäume

## Hecken- und Blütensträucher

Ligustrum vulgare	-	Immergrüner Liguster
"Atrovirens"	-	
Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Ribes alpinum		
"Atropurpurea"	-	Rote Alpenjohannisbeere
Syringa vulgaris in Sorten	-	Flieder
Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Forsythia in Sorten		
Weigelia in Sorten		
Spirea in Sorten		

## 10. Immissionsschutz

- 10.1 Schützenswerte Räume (beispielsweise Schlaf- und Kinderzimmer) an dem östlichsten Gebäude der geplanten Bebauung im Mischgebiet sind nach der dem Gaststättenbetrieb abgewandten nordwestlichen oder südwestlichen Gebäudeseite hin zu orientieren. Falls dies aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume (beispielsweise Schlaf- und Kinderzimmer) auf der nordöstlichen bzw. südöstlichen Gebäudeseite ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich I aufweisen. Die Korrekturwerte der Tabelle 9 gemäß DIN 4109 sind zu berücksichtigen. Notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind an diesen Fassaden nur zulässig, wenn diese Räume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mit berücksichtigt werden.  
(Ergebnisse und Erkenntnisse der Schallschutzgutachten, der Firma Möhler + Partner vom Dezember 2000, Nr. 050-966-2).

## Verfahrensvermerke

Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung vom 29.04.1997 beschlossen, für das Gebiet "Alte Reichsstraße" im Stadtteil Steppach einen Bebauungsplan i. S. des § 30 BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

In seiner Sitzung vom 28.09.1999 hat der Stadtrat Neusäß den Aufstellungsbeschluss vom 29.04.1997 dahingehend abgeändert, als der Umgriff des Bebauungsplanes auf die Grundstücke Fl.Nr. 47, 50 und 51 beschränkt wurde.

Dieser Änderungsbeschluss wurde am 07.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.10.1999 mit 18.11.1999 statt. Gleichzeitig wurde die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ausgeführt.

In seiner Sitzung vom 28.09.2000 beschloss der Stadtrat Neusäß die Entwurfsplanung abzuändern. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurde vom Stadtrat am 23.11.2000 gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2000 mit 19.01.2001 öffentlich ausgelegt.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 07.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung vom 26.07.2001 Änderungen sowie eine erneute Reduzierung des Umgriffs beschlossen. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurde vom Stadtrat am 26.07.2001 gebilligt und die erneute Auslegung beschlossen. Die Begründung vom 26.07.2001 wurde anerkannt.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 02.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf mit seinen Bestandteilen und der Begründung lag in der Zeit vom 20.08.2001 mit 17.09.2001 gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich aus.

Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung vom 29.11.2001 eine weitere Änderung der Entwurfsplanung beschlossen. Dadurch wurde eine weitere Auslegung notwendig, die am 28.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht wurde.

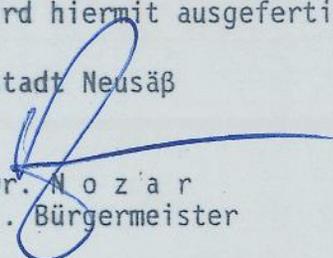
Der Bebauungsplanentwurf mit seinen Bestandteilen und der Begründung lag in der Zeit vom 18.03.2002 mit 18.04.2002 erneut öffentlich aus.

Die Stadt Neusäß hat mit Beschluss des Stadtrats vom 18.07.2002 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 05.03.2002 und der Begründung i.d.F. vom 16.07.2002 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Textteil i.d.F. vom 05.03.2002 und Begründung i.d.F. vom 16.07.2002 wird hiermit ausgefertigt.

Neusäß, 31.07.2002

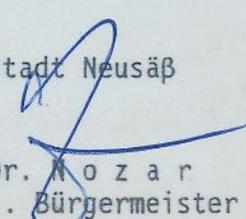
Stadt Neusäß

  
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