

2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 65

BAUGEBIET:

" GEWERBEGEBIET VOGELSANG "



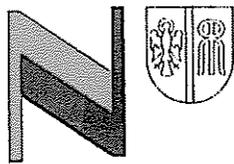
STADT NEUSÄSS
LANDKREIS AUGSBURG

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. ÄNDERUNG

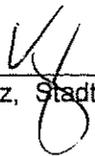
BEBAUUNGSPLAN Nr. 65

**BAUGEBIET:
„GEWERBEGEBIET VOGELSANG“**



STADT NEUSÄSS
Landkreis Augsburg

Neusäß, den 19.07.2005
geändert, den 20.12.2005



D. Krenz, Stadtbaumeister

Stadt Neusäß - Bauamt
Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

Tel.: 0821 / 4606-240
Fax.: 0821 / 4606-243
E-Mail: bauamt@neusaess.de

Die Stadt Neusäß, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – Bay BO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) folgende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gebiet – „Gewerbegebiet Vogelsang“ – als

S A T Z U N G

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
mit Übersichtsplan im M 1 : 25000
und Flächennutzungsplanausschnitt im M 1 : 5000,
Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- Teil B - Textlichen Festsetzungen
- Teil C - Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet, innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Gewerbegebiet Vogelsang“ gilt die durch die Bauverwaltung der Stadt Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 19.07.2005 (in der Fassung vom 20.12.2005), die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der gesamte Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

- (2) Generell sind nur Betriebe zulässig, die mit einem geringen Verkehrsaufkommen verbunden sind.
- (3) Es sind nur solche Betriebe zulässig die staub-, rauch- und geruchsarm sind und deren anlagenbezogenen Lärmemissionen – einschließlich der vom Werksverkehr verursachten Geräusche – die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts je Quadratmeter Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- (4) Speditionen, Busbetriebe, schrottlagernde oder –verarbeitende sowie sonstige Abfallbeseitigungsbetriebe, Campingwagen-Abstellplätze, Tankstellen und Waschanlagen sind unzulässig.
- (5) Betriebe, die geruchsintensiv sind und luftfremde Schadstoffe ausstoßen, wie z.B. Autolackierereien oder Betriebe mit Feststoffheizungen, sind unzulässig.
- (6) 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 zu gewerblichen Nutzungen im Baugebiet stehen. Die Verkaufsfläche je Betrieb darf max. 200 m² betragen.
- (7) Nur bei betriebsbedingter Notwendigkeit können max. 2 Wohnungen je Betrieb als Ausnahme zugelassen werden.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO,
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

§ 5 Höhe der baulichen Anlagen

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten max. Traufhöhen und Firsthöhen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Hauptgebäuden sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.
- (2) Überdachte Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür festgesetzten Bereiche zulässig.

- (3) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (4) In Abweichung von § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge bis 100 m zulässig. Bei Gebäuden über 90 m Gesamtlänge muss nach mindestens 50 m im Grundriss ein Versatz der Außenwände um mindestens die Höhe der Traufe vorgenommen werden.

Bei einer Gebäudelänge von über 80 m muss die Traufhöhe um mindestens 2,70 m in der Höhe versetzt werden.
- (5) Ausnahmen von den Festsetzungen in Ziffer (4) 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.
- (6) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 der BayBO anzuwenden.

§ 7 Schallschutz

- (1) Die Außenbauteile von Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen zu dienen bestimmt sind – insbesondere von Büroräumen und evtl. Betriebsräumen – müssen ein ausreichendes Bau-Schalldämm-Maß (siehe „Ergänzende Bestimmungen zu DIN 4109“ – Schallschutz im Hochbau) aufweisen, so dass die in den VDI-Richtlinien 2719 vorgeschlagenen Innenschallpegel eingehalten werden.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 8 Gestaltung der Gebäude

- (1) Im Planbereich sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von höchstens 23° zulässig.
- (2) Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen.
- (3) Verkleidungen aus anderen dauerhaften Materialien sind zulässig, wenn dadurch das beabsichtigte Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
- (4) Die Verwendung von glänzenden, grellwirkenden und kontrastierenden Farben und Materialien ist unzulässig.
Bei der Gestaltung der Außenfassaden dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden.
- (5) Die festgesetzte Traufhöhe von max. 8 m darf auch bei der Aufbringung von flachen Dächern nicht überschritten werden.

§ 9 Park- / Stellplätze

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß i.d.g.F. vom 30.11.2001.

§ 10 Grünordnung

- (1) Der in der Planzeichnung festgesetzte und zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronen-Wurzelbereich (Auffüllung, Verdichtung, Befahren mit Fahrzeugen, Leitungsbau) darf nicht erfolgen.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- (2) In den in der Planzeichnung mit Pflanzgebot belegten Flächen ist eine locker strukturierte Randeingrünung aus freiwachsenden Gehölzen (Laubbäume und Sträucher) mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen, wobei bestehende Gehölzbestände zu erhalten und in die Neupflanzung einzubeziehen sind. Pro 20 lfm Grundstücksgrenze sind dabei durchschnittlich mindestens ein Baum der 1. Wuchsklasse sowie 20 Sträucher (Pflanzabstand 1,5x1,5m) zu pflanzen.
- (3) Bei allen Pflanzmaßnahmen sind überwiegend standortgerechte, vorwiegend heimische Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| - Acer platanoides | (Spitzahorn) |
| - Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) |
| - Fagus sylvatica | (Rotbuche) |
| - Fraxinus excelsior | (Gemeine Esche) |
| - Quercus robur | (Stieleiche) |
| - Tilia cordata | (Winterlinde) |

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|--------------------|----------------|
| - Acer campestre | (Feldahorn) |
| - Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| - Prunus avium | (Vogelkirsche) |
| - Sorbus aucuparia | (Eberesche) |

Sträucher

Arten wie:

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| - Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) |
| - Corylus avellana | (Haselnuß) |
| - Crataegus monogyna | (eingriffl. Weißdorn) |
| - Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| - Lonicera xylosteum | (gewöhnl. Heckenkirsche) |
| - Prunus spinosa | (Schlehe) |
| - Viburnum lantana | (Wolliger Schneeball) |

- (4) Die festgesetzten Bepflanzmaßnahmen entlang der B 300 sind auf den vorhandenen Bestand abzustellen und in der gleichen Art weiterzuführen. In der Pflanzung sollte mindestens ein standortheimischer Laubbaum der ersten Wuchsklasse enthalten sein.
- (5) Sonstige Gehölzfreie Grünflächen sind als Grasflächen mit Landschaftsrasen anzusäen, wobei auf die fachgerechte Ausführung der Geländegestaltung zu achten ist.

Oberflächenbefestigung auf privater Flächen

- (6) Bei einer Oberflächenversiegelung insbesondere von Wege-, Stellplatz- und Lagerflächen sind versickerungsfreundliche Beläge wie weitfugige Pflasterbeläge, Schotterrassen oder wassergebundene Beläge zu verwenden.
- (7) Bei Vorlage der Eingabeplanung ist ein qualifizierter Außenanlagenplan beizulegen.

§ 11 Geländeänderungen

- (1) Das bestehende Geländeniveau im gesamten Planbereich darf nicht verändert werden.

Ausnahmen von dieser Bestimmung können erteilt werden, wenn bauliche oder betriebliche Gründe dies bedingen, die Veränderungen äußerst geringfügig sind und die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes (insbesondere Trauf- und Firsthöhe) eingehalten werden.

§ 12 Einfriedung und Werbeanlagen

- (1) Einfriedungen müssen als verzinkte oder mit grauem Kunststoff ummantelte Maschendrahtzäune erstellt werden und dürfen eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten. Zur Vermeidung der Barrierewirkung für Kleintiere sind diese sockellos und mit einem Mindestabstand von 10cm zur Geländeoberfläche auszuführen.
- (2) Etwaige Zaunanlagen im Bereich der festgesetzten Pflanzstreifen sind in die Pflanzung zu integrieren; der Mindestabstand von der Grundstücksgrenze muss in diesem Bereich 2,0 m betragen.
- (3) Entlang der B 300 ist eine tür- und torlose Einfriedung anzubringen.
- (4) Leuchtreklamen und sonstige durch Form, Größe oder Farbgestaltung auffallende Werbeanlagen dürfen nur der B 300 zugewandt zugelassen werden und keinesfalls in das Schmuttertal hinein wirken. Sie dürfen nur an Gebäuden auf der Wandfläche und keinesfalls die Traufe überragend, angebracht werden.

§ 13 Versorgungsanlagen / Mobilfunk

- (1) Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- bzw. Abwassernetz bzw. durch Heranführen der Leitungen an das Plangebiet.
- (2) Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen) die bestimmt sind für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sowie Mobilfunkmasten, sind unzulässig.

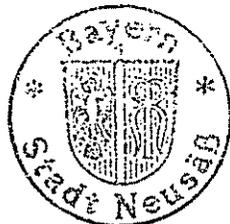
IV. Schlussbestimmungen

§ 14 Inkrafttreten

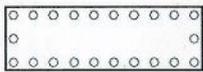
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Neusäß, 04.04.2006

Dr. Nozar
1. Bürgermeister



A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Bebauungsplanänderung
GEred.	Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen
0,3	Grundflächenzahl - höchstzulässige
0,5	Geschoßflächenzahl - höchstzulässige
TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe
SD	Satteldach
PD	Pulldach
DN	Dachneigung
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	private Grünfläche
	bestehende Bäume und Sträucher - zu erhalten
	Bäume zu pflanzen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
	Maßzahl

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



bestehende Grundstücksgrenzen

547/4

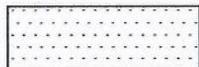
Flurnummern



bestehende Haupt- und Nebengebäude



Bahnanlagen



öffentliche Grünflächen - Bestand



bestehende Bäume und Sträucher



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes:
B-Plan Nr. 65 - "Gewerbegebiet Vogelsang"

GEred.	SD/PD
0,3	0,5
DN = max. 23°	
max. TH= 8,0m	
max. FH=12,0m	

Füllschema der
Nutzungsschablone

Baugebiet	Dachform
Grundflächen- zahl	Geschoß- flächenzahl
Dachneigung	
max. Traufhöhe	
max. Firsthöhe	

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat Neusäß hat in der Sitzung vom 28.04.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Gewerbegebiet Vogelsang" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 03.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.07.2005 hat in der Zeit vom 12.08.2005 bis 14.09.2005 stattgefunden.
- c) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.07.2005 wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.08.2005 bis 14.09.2005 beteiligt.
- d) Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung vom 20.12.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Gewerbegebiet Vogelsang" in der Fassung vom 19.07.2005, geändert am 20.12.2005 einschließlich den textlichen Festsetzungen und Begründung gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- e) Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.12.2005 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2006 bis 17.02.2006 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Neusäß hat mit dem Beschluß des Stadtrates vom 30.03.2006 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.12.2005 als Satzung beschlossen;
Die Begründung vom 20.12.2005 wird anerkannt.

Stadt Neusäß, den 04.04.2006

.....
Dr. Nozar, 1. Bürgermeister



- g) Der Satzungsbeschuß zu der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Gewerbegebiet Vogelsang" wurde am 05.04.2006 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Gewerbegebiet Vogelsang" ist damit in Kraft getreten.

Stadt Neusäß, den 05.04.2006

.....
Dr. Nozar, 1. Bürgermeister



Neusäß, den 19.07.2005
geändert, den 20.12.2005



D. Krenz, Stadtbaumeister

Stadt Neusäß - Bauamt

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

Tel.: 0821/4606-255

Fax.: 0821/4606-243

E-Mail: planung@neusaess.de