

Bebauungsplan Nr. 65

"Gewerbegebiet Vogelsang"

Gemeinde Neusäss Landkreis Augsburg

Die Gemeinde Neusäss erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256 ber. S.3717), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und Art. 91 Abs. 1 und 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 2. Juli 1982 (BayRS 2132-1-I), Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), BayRS 791-1-U und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I folgenden Bebauungsplan als

S a t z u n g

§ 1

Für den Bereich "Gewerbegebiet Vogelsang" im Ortsteil Steppach gilt der vom gemeindlichen Bauamt Neusäss gefertigte, aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bestehende Bebauungsplan in der Fassung vom 14.10.1986, 20.10.1986, 05.02.1987 und 02.04.1987.

§ 2

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft (§ 12 BauGB).

§ 3

Mit Geldbuße bis zu DM 100.000 kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt.

Neusäss, 29. Oktober 1987



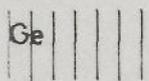
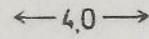
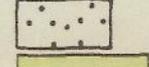
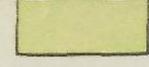
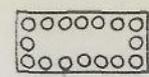
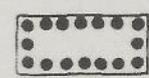
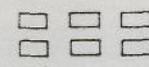
Gemeinde Neusäss

Dr. Nozar
Dr. Nozar

1. Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

I. Planzeichen

- Ge = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-  = Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen
(siehe Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen)
- 0,6 = Grundflächenzahl (höchstzulässig)
-  = Geschößflächenzahl (höchstzulässig)
- Traufh.
max. 8m = Traufhöhe max. 8,0 m über natürlichem Gelände gemessen
an der Mitte der Traufe (siehe Ziffer 3.5 der textlichen
Festsetzungen)
- Firsthöhe
max. 12m. = Firsthöhe max. 12 m über natürlichem Gelände gemessen
an der Außenmauer-Gebäudemitte
-  = Baugrenze
-  = Straßenverkehrsfläche
-  = Maßzahl
-  = Straßenbegrenzungslinie
-  = Sichtdreieck
- Grünflächen
-  = öffentliche Grünflächen
-  = Parkanlage
-  = private Grünfläche
-  = Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und
Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und Abs. 6 BBauG)
- siehe Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen -
-  = Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b und Abs. 6 BBauG)
-  = Bäume zu pflanzen (für den Abstand der Bäume untereinander
maßgebend ist nicht der Abstand der einzelnen Plan-
zeichen in der Bebauungsplanzeichnung, sondern Nr. 5.5
der textlichen Festsetzungen)
-  = Verkehrsgrünflächen
-  = mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der
Gemeinde Neusäß und der Deutschen Bundesbahn zu be-
lastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG)
-  = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-
planes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Nur bei betriebsbedingter Notwendigkeit können max. 2. Wohnungen je Betrieb als Ausnahme zugelassen werden.
- 1.2 Speditionen, Busbetriebe, schrottlagernde oder -verarbeitende sowie sonstige Abfallbeseitigungsbetriebe, Campingwagen-Abstellplätze, Tankstellen und Waschanlagen sind unzulässig.
- 1.3 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.
- 1.4 Generell sind nur Betriebe zulässig, die mit einem geringen Verkehrsaufkommen verbunden sind.
- 1.5 Für den Planungsbereich mit reduzierten Emissionen gelten folgende weitere Festsetzungen:
 - a) 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.
 - b) Betriebe, die geruchsintensiv sind und luftfremde Schadstoffe ausstoßen, wie z.B. Autolackierereien oder Betriebe mit Feststoffheizungen, sind unzulässig.

2. Bauweise

- 2.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 2.2 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.
- 2.3 Ausnahmen von den Festsetzungen in Ziffer 2.2 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.

3. Dach- und Fassadengestaltung, Traufhöhe

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

4. Schallschutz

4.1 Die Außenbauteile von Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen zu dienen bestimmt sind - insbesondere von Büroräumen und evtl. Betriebswohnräumen - müssen ein ausreichendes Bau-Schalldämm-Maß (siehe "Ergänzende Bestimmungen zu DIN 4109" - Schallschutz im Hochbau - Teil 1 bis 4, Ausgabe Sept. 1962 und Teil 5, Ausgabe April 1963) aufweisen, so daß die in den VDI-Richtlinien 2719 vorgeschlagenen Innenschallpegel eingehalten werden.

5. Grüingestaltung

5.1 Pflanzliste:

a) B ä u m e

Fraxinus excelsior	- Esche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Carpinus betulus	- Hainbuche
eingestreut:		Quercus robur	- Stieleiche

b) S t r ä u c h e r

Cornus sanguinea	- Hartriegel	Rhamus frangula	- Faulbaum
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	Corylus avellana	- Haselnuß
eingestreut:		Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Crataegus oxyacantha	- Zweigriff. Weißdorn
Crataegus momogyna	- Eingriff. Weißdorn
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Daphne mezereum	- Seidelbast
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn

5.2 In einer Breite von 6 m ist entlang des Bahndammes auf der gesamten Länge des Gebietes eine geschlossene Sichtschutzpflanzung im Verband von 1,5 m x 1,5 m anzulegen (Artenliste siehe 5.1). Mindestens alle 8,00 m ist ein Baum der in Nr. 5.1 a genannten Art zu pflanzen. Der Wassergraben in diesem Bereich ist zu erhalten.

5.3 Die im nördlichen Planbereich festgesetzte öffentliche Parkanlage darf nicht geschlossen, sondern muß parkartig mit Großgehölzen (beispielsweise 5 *Tilia cordata*, Winterlinde) und mit gliedernder Strauchbepflanzung (Artenliste siehe 5.1 b) gestaltet werden.

5.4 Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen entlang der B 300 sind auf den vorhandenen Bestand abzustellen und in der gleichen Art weiterzuführen.
(Bestand:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn	<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Hartriegel	<i>Ribes alpinum</i>	-	Wildjohannisbeere
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß	<i>Euonymus Europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Viburnum cantana</i>	-	Wolliger Schneeball	<i>Salix caprea mas</i>	-	Weide)

5.5 Die im südlichen Bereich des Baugebietes und entlang den Erschließungsstraßen zeichnerisch festgesetzten, mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen sind mit Pflanzen aus der unter 5.1 b genannten Liste in dichtem Verband (1,0 m x 1,0 m) durchgehend zu bepflanzen.

In diesen Streifen sind in einem Mindestabstand von 15 m Großbäume einzubringen (z.B. *Aesculum Hippocastanum*, Roßkastanie oder *Fraxinus exelsior*, Esche).

5.6 Park- und Lagerflächen dürfen nicht mit wasserundurchlässigen Belägen befestigt werden.

Ausnahmen von dieser Bestimmung können erteilt werden, wenn dies die betrieblichen Erfordernisse unabdingbar notwendig werden lassen.

5.7 Der begrünte Anteil auf jedem Gewerbegrundstück muß mindestens 10 % der Gesamtflächen betragen.

5.8 Der im Nordwesten von Fl.Nr. 540/2 der Gemarkung Steppach verbleibende Teil der Feuchtfläche darf durch irgendwelche Maßnahmen im Umgriff nicht beeinträchtigt werden.

6. Sichtdreiecke

6.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art, mit mehr als 0,90 m Höhe über Straßenachse, ständig freizuhalten.

Bäume, deren Kronenansatz nicht unter 2,70 m liegt, sind zulässig, wenn die Baumreihe gestapelt angeordnet und der Baumabstand untereinander nicht kleiner als 10 m ist.

7. Werbeanlagen

- 7.1 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.

8. Geländeänderungen

- 8.1 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 Bauungsplanes (insbesondere Trauf- und Firsthöhen) eingehalten werden.

9. Einfriedungen

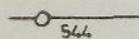
- 9.1 Etwaige Zaunanlagen im Bereich der festgesetzten Pflanzstreifen sind in die Pflanzung zu integrieren; der Mindestabstand von der Grundstücksgrenze muß in diesem Bereich 2,0 m betragen.

- 9.2 Entlang der Bundesstraße 300 ist eine tür- und torlose Einfriedung anzubringen.

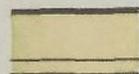
III. Hinweise



= bestehende Gebäude



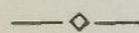
= vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurstücknummern



= Aufteilung der Straßenflächen

Etwaige Flachdächer im Planbereich sollten begrünt werden.

IV. Nachrichtliche Übernahmen



= 1 KV-Kabel der Lech-Elektrizitätswerke

Der Bebauungsplan wurde vom gemeindlichen
Bauamt Neusäß am 14.10.1986 gefertigt,
am 20.10.1986, 5.2.1987 und 2.4.1987 über-
arbeitet.



Gemeinde Neusäß

Dr. N o z a r

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat Neusäß hat am 16.04.1984
die Aufstellung des Bebauungsplanes be-
schlossen.

Neusäß, 11.06.1987



Gemeinde Neusäß

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Dr. Nozar".

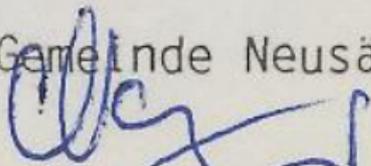
Dr. Nozar
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 24.11.1986 bis 29.12.1986 und vom 23.2.87 bis 23.3.1987 im Bauamt der Gemeinde Neusäß öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind in der Heimatstimme vom 13.11.1986 und 12.2.1987 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neusäß, 11.06.1987



Gemeinde Neusäß


Dr. Nozar

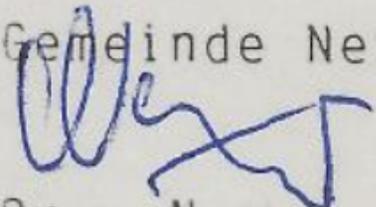
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Neusäß hat am 29.10.1987 diesen
Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung
beschlossen.

Neusäß, 19.11.1987



Gemeinde Neusäß

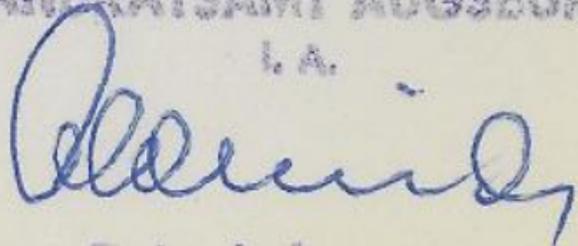

Dr. Nozar
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Neusäß hat den Bebauungsplan dem Landratsamt Augsburg angezeigt; vom Landratsamt wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht (§ 11 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 ZuStVBauGB).

Augsburg, 20.06.1988

LANDRATSAMT AUGSBURG

L.A.



Osterried
Regierungsamtsrat



Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) wurde am **8. Sep. 1988** in der Heimatstimme ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 12 BauGB in Kraft.

Neusäß, **28. Sep. 1988**



Gemeinde Neusäß

Dr. N o z a r
1. Bürgermeister