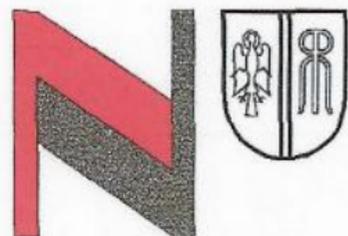


1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 56

BAUGEBIET:

" HINTERM PFARRER "



STADT NEUSÄSS

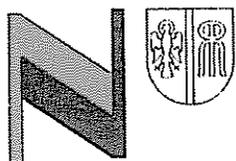
LANDKREIS AUGSBURG
OT OTTMARSHAUSEN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 56

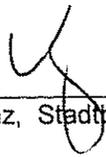
BAUGEBIET: „Hinterm Pfarrer „



STADT NEUSÄSS

Landkreis Augsburg
OT Ottmarshausen

Neusäß, den 17.10.2006
geändert, den 27.02.2007



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 (BGB. 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 1. Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

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 in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die durch die Bauverwaltung der Stadt Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 17.10.2006 (in der Fassung vom 27.02.2007), die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung (in der Fassung vom 27.02.2007) die Bebauungsplanänderung bildet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), festgesetzt.
- (2) Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche (GR) und Geschossflächenzahl (GFZ) gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht mitzurechnen.

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Unterteilung der Gebäude in Wohneinheiten:

Einfamilienhäuser:	max. 2 WE
Wohnanlage (Flur Nr. 16):	max. 4 WE

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- (2) Die Hauptgebäude sind grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.
- (3) Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (4) Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO dürfen bestehende Gebäude durch Anbauten auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen erweitert werden. Die Anbauten sollen aber eine Fläche von 25 m² im Einzelfall nicht überschreiten und vorrangig dazu dienen, Wintergärten zu errichten oder einzelne Räume an bestehende Gebäude anzubauen.
- (5) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Gewächshäuschen bzw. Geräteschuppen können bis zu einer maximalen Grundfläche von 6 qm auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und verkehrliche Belange dem nicht entgegenstehen.
- (6) Innerhalb des Baugebietes gilt die offene Bauweise. Es dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.
- (7) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 der BayBO anzuwenden.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 7 Gestaltung der Gebäude und Dächer

- (1) Im gesamten Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig. Die in der Planzeichnung festgelegte Dachneigung und Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

Bei allen Hauptgebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen.
- (2) Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 40 Grad zulässig. Zugelassen sind Schleppgauben und Satteldachgauben. An einem Gebäude darf jedoch nur ein Gaubentyp verwendet werden. Dachgauben mit Satteldach dürfen nicht höher als 2,50 m, abgeschleppte Dachgauben nicht höher als 1,50 m ausgeführt werden. Die Summe aller Gaubenbreiten darf 40 % der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang ist einzuhalten. Die Kniestockhöhe, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren darf 0,80 m nicht übersteigen
- (3) Übereinanderliegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (4) Anstelle von Dachgauben sind auch Zwerchgiebel zulässig. Zwerchgiebel sind mit der Firsthöhe um 1/3 von der des Hauptbaukörpers abzusetzen und mit gleicher Dachneigung zu versehen.
- (5) Der Dachvorsprung bei Satteldächern darf am Ortgang 0,30 m und der an der Traufe 0,50 m nicht überschreiten.
- (6) Nebengebäude und Garagen können mit Dachformen entsprechend der Hauptgebäude ausgeführt werden.
- (7) Die baulichen Anlagen sind in der Gestaltung zueinander abzustimmen. Dies gilt insbesondere bei Grenzbauten für den Anschluss von Dächern, die Traufausbildung und die Wahl der Materialien
- (8) Als großflächige sichtbare Materialien an Fassaden sind nur Putz und Holz zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen dürfen bei Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- (9) Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen mit Färbung von rot über rotbraun bis braun zulässig.
- (10) Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- (11) Bei den Hauptgebäuden darf die Sockelhöhe (OK-Rohbeton Erdgeschossfußboden) max. 0,40 m betragen, gemessen an der jeweiligen Erschließungsstraße. Bei Grundstücken mit Hangbebauung darf die fertige Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes höchstens 0,4 m über dem natürlichen Gelände liegen (gemessen an der Gebäudeaußenwand; Bezugspunkt an bergseitiger Hauswand frei wählbar).
- (12) Bei Grundstücken mit Hangbebauung können die der Hangabseits zugekehrten Souterrainräume als Wohn-, Garagengeschoss, Keller, Nebenräume ausgebaut werden. Souterrain darf nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden.

§ 8 Garagen und Stellplätze

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß i. d. g. F. vom 30.11.2001
- (2) Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und sonstige Nebengebäude dürfen nur an den festgesetzten Positionen oder im baulichen direkten Zusammenhang mit den jeweils baulich beantragten Gebäuden errichtet werden. In diesem Fall darf auch an Grundstücksgrenzen gem. BayBO gebaut werden.
- (3) Die maximale Länge der Garagen oder Nebengebäude an der Grenze darf 8,0 m nicht überschreiten.
- (4) Aneinandergrenzende Garagen sind gestalterisch, insbesondere hinsichtlich der Traufhöhe / Wandhöhe, Dachneigung und Garagenhöhe einheitlich zu gestalten.
- (5) Offene Stellplätze (ohne Umhausung oder Überdachung) sind generell zulässig.
- (6) Die Garagen sind mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Der Stauraum vor Garagen darf zur öffentlichen bzw. privaten Erschließungsfläche hin nicht eingefriedet werden.
- (7) Private Verkehrsflächen, Fußwege, Zufahrten und Hauseingänge sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen (z. B. fugenweites Pflaster oder Drainpflaster).
- (8) Tiefgaragen sind zulässig. Die Zufahrt für das Grundstück Flur-Nr. 16 darf nur von der Bürgermeister-Huber-Straße erfolgen.
- (9) Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nach dem Stand der Technik bzw. der TA Lärm und TA Luft auszuführen. Eine natürliche Lüftung ist zu bevorzugen. Die Abluft einer eventuell erforderlich werdenden mechanischen Lüftungsanlage ist über Dach der jeweilig zugeordneten Gebäudekomplexe vorzusehen.
- (10) Die Tiefgaragenrampe ist lärmschützend zu überbauen. Die Seitenwände der Auffahrt sind mit schallabsorbierendem Material auszukleiden.
- (11) Der Bereich der Ein- und Ausfahrtsrampe ist fugenlos, ohne Sprünge und Stoßstellen an der Fahrbahndecke auszuführen.
- (12) Der Torbereich ist mit einer Fernsteuerung auszurüsten oder mit einem Schlüsselschalter zu betätigen, welcher auf Tiefgaragenebene angeordnet ist. Es sind geräuscharme Garagentore einzubauen.

§ 9 Einfriedung und Anpflanzung

- (1) Im Planbereich sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin aus Zäunen mit senkrechter Holzlattung und in einer Gesamthöhe von 1,10 m auszuführen. Die Lattung ist vor den Pfosten vorbeizuführen. Die Zaunsockelhöhe darf maximal 0,15 m betragen. Die Anordnung von höheren Beton- oder Natursteinsockeln kann bei Hanggrundstücken zugelassen werden.

Die Einfriedungen zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbarn können auch aus Maschendrahtgeflecht mit Stahlrohrsäulen errichtet werden. Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,10 m nicht übersteigen.

- (2) Terrassenmauern dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht übersteigen. Im übrigen ist das Gelände anzuböschten.
- (3) Einfriedungsmauern sind unzulässig. Massive Tür- und Torpfosten dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.
- (4) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen sind überwiegend standortgerechte, vorwiegend heimische Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden. Je 250 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.

Bäume 1. Ordnung:

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

Bäume 2. Ordnung:

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

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Salix spec.	alle strauchartig wachsenden Arten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

- (5) Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- (6) 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.
- (7) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

§ 10 Versickerung von Niederschlagwasser

- (1) Unverschmutztes Niederschlagwasser von Dach, Hof- und wenig befahrbaren privaten Verkehrsflächen ist vorzugsweise breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es nicht anderweitig genutzt wird.
- (2) Abweichend von 10.1 können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen nur für oberflächliche Versickerung nicht ausreichen und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.
- (3) Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so zu auszulegen, dass wild abfließendes Wasser bei einem hundertjährigen Regenereignis schadlos abgeführt werden kann.
- (4) 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.
- (5) Öffnungen im Gebäude sind so zu gestalten, das o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- (6) Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- (7) Verschmutztes Niederschlagwasser ist aus Gründen des Gewässer- und Grundwasserschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz/Mischwasserkanalisation zu beseitigen.
- (8) Private Verkehrsflächen, Fußwege, Zufahrten und Hauseingänge sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen (z. B. fugenweites Pflaster oder Drainpflaster).

§ 11 Bodendenkmäler

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, in Thierhaupten mitgeteilt werden. Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz der gesetzlichen Anzeigepflicht.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmäler hinzuweisen.

§ 12 Immissionsschutz

- (1) Auf Grund der Lage des Baugebietes, abseits von stärker frequentierten Haupterschließungsstraßen kann davon ausgegangen werden, dass an den bestehenden und geplanten Wohngebäuden keine schädlichen Umwelteinflüsse im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu befürchten sind.

- (2) Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben landwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. der in Nachbarschaft befindlichen Hofflächen zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen, dörflichen Gegebenheiten und sind mit „ländlichem Wohnen“ vereinbar.
- Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichem Fahrverkehr auch vor 6.00 Uhr morgens) bedingt durch das tägliche Futterholen zu rechnen ist.
- Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen während der Erntezeit (z.B. bei der Getreide- oder Maisernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.
- Die Duldungspflicht der landwirtschaftlichen Immissionen ist nur dann sachgerecht, wenn diese auf einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung bzw. Betriebsweise beruhen und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen.

§ 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 Fernspretleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sowie Mobilfunkmasten, sind unzulässig.

IV. Schlussbestimmungen

§ 14 Inkrafttreten

- (1) Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 Satz 4 BauGB in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 für das Gebiet: „Hinterm Pfarrer“ im überplanten Bereich außer Kraft.

Neusäß, den 05.06.2007


Dr. Nozar
1. Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlage BauNVO, PlanzV 90

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
<u>WA</u> 2Wo	<u>Allgemeines Wohngebiet</u> Beschränkung der Zahl der Wohnungen
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II (I+D)	maximal 2 Vollgeschosse zulässig (wobei das 2. Geschoss im Dachraum liegen muss)
	nur Einzelhäuser zulässig
0,25	Grundflächenzahl - höchstzulässige
	Geschoßflächenzahl - höchstzulässige
GR 200 m ²	Grundfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß
SD	Satteldach
DN	Dachneigung
	Hauptfirstrichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsflächen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	bestehende Bäume - zu erhalten
	Maßzahl

B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen

314/86



Flurnummern

bestehende Haupt- und Nebengebäude z.T. mit Firstrichtung

Ga

Garagen

Tg

Tiefgarage



Entwässerungsleitung



Unterteilung der Straßenverkehrsflächen
(Fahrbahn, Gehweg)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
Nr. 56 - " Hinterm Pfarrer "
und des angrenzenden Bebauungsplanes
Nr. 55 - " Im Gäßle "



WA	II
0,35	0,7
E	SD
DN 35° - 40°	

Füllschema der
Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
max. Dachneigung	

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat Neusäß hat in der Sitzung vom 14.12.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Hinterm Pfarrer" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 05.01.2005 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 17.10.2006 hat in der Zeit vom 18.12.2006 bis 19.01.2007 stattgefunden.
- c) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.10.2006 wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.12.2006 bis 19.01.2007 beteiligt.
- d) Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung vom 27.02.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Hinterm Pfarrer" in der Fassung vom 27.02.2007 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 27.02.2007 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2007 bis 17.04.2007 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Neusäß hat mit dem Beschluß des Stadtrates vom 24.05.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Hinterm Pfarrer" gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.02.2007 als Satzung beschlossen;
Die Begründung vom 27.02.2007 wird anerkannt.

Stadt Neusäß, den 05.06.2007

.....
Dr. Nozar, 1. Bürgermeister



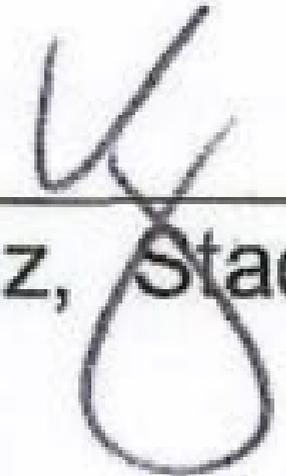
- g) Der Satzungsbeschuß zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Hinterm Pfarrer" wurde am 06.06.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Hinterm Pfarrer" ist damit in Kraft getreten.

Stadt Neusäß, den 06.06.2007

.....
Dr. Nozar, 1. Bürgermeister



Neusäß, den 17.10.2006
geändert, den 27.02.2007



D. Krenz, Stadtbaumeister

Stadt Neusäß - Bauamt

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

Tel.: 0821/4606-255

Fax.: 0821/4606-243

E-Mail: planung@neusaess.de