

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55

" Im Gässle "

für den Bereich südl. der Holzbachstr.  
und westl. der Straße Im Gäble, Gmkg. Ottmarshausen

Die Stadt Neusäss erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 949), des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und Art. 91 Abs. 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GVBl. S. 419) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung folgende Bebauungsplanänderung als

S A T Z U N G

§ 1

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Im Gäble" im Bereich südlich der Holzbachstraße und westlich der Straße Im Gäble gilt die vom städtischen Bauamt Neusäss gefertigte Bebauungsplanzeichnung vom 2.9.1986, i.d.F. vom 28.10.1986, 17.11.1987 und 14.7.1988.

§ 2

Dieser Bebauungsplanänderung entgegenstehende Festsetzungen im genehmigten Bebauungsplan Nr. 55 "Im Gäble" i.d.F. vom 9.12.1977 werden aufgehoben.

§ 3

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft (§ 12 Satz 4 BauGB).

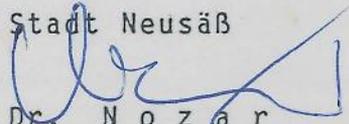
§ 4

Mit Geldbuße bis zu DM 100.000,-- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer in diesem Änderungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt.

Neusäss, 02.11.1989



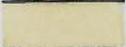
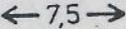
Stadt Neusäss

  
Dr. Nozar  
1. Bürgermeister

# I. Planzeichnung zum Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung



## II. Festsetzungen durch Planzeichen

- WA = Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-  = Geschoßflächenzahl (höchstzulässig)
- 0,4 = Grundflächenzahl (höchstzulässig)
- I+D = Höchstzulässig 2 Vollgeschosse, wobei ein zweites Geschoß im Dachraum liegen muß
- max.2W = maximal zulässige Wohnungseinheiten je Wohngebäude
- SD = Satteldach
- 40-45° = Dachneigung
-  = Firstrichtung
-  = Haupt- und Nebenfirstrichtung
- o = offene Bauweise
-  = nur Einzelhäuser zulässig
-  = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  = Baugrenze
-  = Straßenverkehrsfläche
-  = Maßzahl
-  = Straßenbegrenzungslinie
-  = privates Grün mit Pflanzbindung (siehe Ziff. 7 der textlichen Festsetzungen)
-  = Bäume zu erhalten (siehe genaue Beschreibung in der Bebauungsplanzeichnung)
-  = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
-  = Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  = Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BBauG); hier Wasserlauf des Holzmahdgrabens mit beidseitiger Bachböschung (Einschnitt) und beidseitigem Uferschutzstreifen als private Grünfläche

### III. Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind unzulässig.

#### 2. Höhenlage der Gebäude

2.1 Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 30 cm über der Höhe der Gehweghinterkante der entsprechenden Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird an der Hausmitte.

2.2 Der Erdgeschoßfußboden auf dem Grundstück Fl.Nr. 355/2 und 355 darf nicht höher als 462,80 m ü.NN liegen.

2.3 Das natürliche Gelände darf weder durch Aufschüttungen noch durch Abgrabungen wesentlich verändert werden.

#### 3. Gestaltung der Gebäude

3.1 Die Satteldächer sind mit naturrotem Ziegel einzudecken.

3.2 Dachaufbauten dürfen ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.  
Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.3 Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen, Naturholzverkleidungen sind in untergeordnetem Maß zulässig.

3.4 Kniestöcke dürfen das Maß von 0,30 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren, nicht überschreiten.

3.5 Der Dachüberstand darf nicht mehr als 0,50 m betragen.

3.6 Die Verwendung von grellwirkenden oder kontrastierenden Farben ist unzulässig.

#### 4. Garagen

4.1 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen, mit Satteldächern von 30 - 35° oder mit Flachdächern bis zu 5° Dachneigung zu versehen.

4.3 Garagen, die an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind einheitlich zu gestalten.

## 5. Firstrichtungen

- 5.1 Von der festgesetzten Firstrichtung sind Abweichungen bis zu 10° zulässig, wenn dies die Anpassung an die Straßenflucht oder das Gelände zweckmäßig erscheinen lassen und das Orts- und Straßensbild nicht beeinträchtigt wird.

## 6. Erhaltung von Gewässern und Uferstreifen

- 6.1 Der Holzmahdgraben ist in seinem Bestand und natürlichen Verlauf zu erhalten.
- 6.2 Die beidseitigen Bachböschungen dürfen auf eine Tiefe von je 1,50 m nicht verändert werden, d.h. Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungsänderungen usw. sind nicht zulässig.

Im Bach-, Böschungs- und Uferschutzstreifenbereich sind bauliche Anlagen jeder Art, insbesondere die Errichtung von Einfriedungen, unzulässig.

## 7. Grüngestaltung

### 7.1 Pflanzliste:

#### Bäume:

Rotbuche	=	Fagus sylvatica
Bergahorn	=	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	=	Fraxinus excelsior
Stieleiche	=	Quercus robur
Salweide	=	Salix caprea
Eberesche	=	Sorbus aucuparia

#### Sträucher:

Weißdorn	=	Crataegus monogyna
Gemeiner Hartriegel	=	Cornus alba
Schlehe	=	Prunus spinosa
Hasel	=	Corylus avellana
Heckenrose	=	Rosa glauca

- 7.2 Das in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte private Grün mit Pflanzbindung, ist mit Pflanzen aus der in Ziffer 7.1 genannten Liste zu bepflanzen. Dabei sind in der festgesetzten privaten Grünfläche der Grundstücke Fl.Nr. 355 und 355/2 Gemarkung Ottmarshausen mindestens 5 Bäume aus der in Ziffer 7.1 genannten Art zu pflanzen.

## 8. Einfriedungen

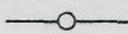
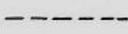
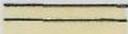
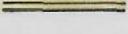
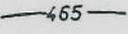
- 8.1 Die Höhe der Einfriedungen darf 1,30 m, einschließlich eines max. 15 cm hohen Sockels, nicht überschreiten.
- 8.2 Die Errichtung von Einfriedungsmauern ist unzulässig.
- 8.3 Massive Tür- und Torpfosten dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.

- 8.4 Die Einfriedungen sind mit senkrechten Holz-  
latten oder als Maschendrahtzaun auszuführen.
- 8.5 Einfriedungen aus Maschendraht sind zur öffent-  
lichen Straße hin nur zulässig, wenn sie mit  
Hecken hinterpflanzt oder besser mit in die  
Pflanzung integriert werden.
- 8.6 Flächen zwischen Garagen und öffentlichen Straßen  
dürfen nur dann eingezäunt werden, wenn die Vor-  
gartentiefe mehr als 5,00 m beträgt.

## 9. Versorgungsanlagen

- 9.1 Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unter-  
stützungen), die bestimmt sind für Fernsprech-  
leitungen und für Leitungen der Versorgung mit  
Elektrizität, sind unzulässig.
- 9.2 Auf jedem Wohngebäude darf nur eine Antenne er-  
richtet werden.

## IV. Hinweise

-  = bestehende Hauptgebäude
-  = bestehende Nebengebäude
-  = bestehende Grundstücksgrenzen
-  = vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Unterteilung der Straßenflächen
-  = Gehweg
-  = Fahrbahn
-  = Schutzstreifen
-  = Fußweg
-  = Höhenschichtlinie bezogen auf NN
- 344/3 = Flurstücksnummer

## VI. Verfahrensvermerke

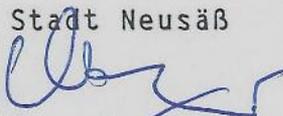
Der Bebauungsplan wurde vom städtischen Bauamt Neusäß gefertigt.

Neusäß, 2.9.1986

Überarbeitet: 28.10.1986  
17.11.1987  
22.03.1988



Stadt Neusäß

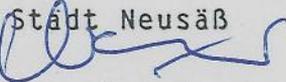
  
Dr. Nozar  
1. Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 24.11.1986 bis 29.12.1986 und gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 5.2.1988 bis 7.3.1988 im Bauamt der Stadt Neusäß öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind in der Heimatstimme vom 13.11.1986 und vom 28.1.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neusäß, 28.6.1989



Stadt Neusäß

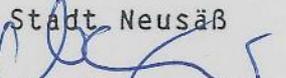
  
Dr. Nozar  
1. Bürgermeister

Die Stadt Neusäß hat mit Beschluß vom 14.7.1988 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Im Gäble" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neusäß, 28.6.1989



Stadt Neusäß

  
Dr. Nozar  
1. Bürgermeister

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

Augsburg,

Landratsamt Augsburg  
I. A.

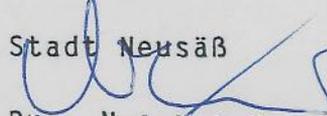
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) wurde am 02.11.1989 in der Heimatstimme ortsüblich bekanntgemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit dieser Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Neusäß, 02.11.1989



Stadt Neusäß

  
Dr. Nozar  
1. Bürgermeister