

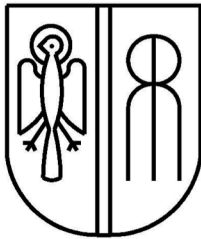
TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

EINFACHER

BEBAUUNGSPLAN Nr. 124

**ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
GEMÄSS § 13a BauGB**

BAUGEBIET: "SONNENSTRASSE"



N **Stadt
Neusäß**

Neusäß, den 27.11.2014
geändert, den 17.03.2015
geändert, den 23.06.2015 (redaktionell)

Planung:

Eberhard von Angerer Dipl.-Ing Architekt
Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22
81241 München

T.:089-561602 | F.:089-561658
mail@vonangerer.de
www.vonangerer.de

Die Stadt Neusäß, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und des § 13a des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGB. I S. 2414), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) folgenden einfachen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung 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 des Bebauungsplanes Nr. 124 "Sonnenstraße" gilt die durch das Architekturbüro Eberhard von Angerer ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 27.11.2014 in der Fassung vom 17.03.2015, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 17.03.2015 den Bebauungsplan bildet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- (2) Die Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind unzulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl als Höchstgrenze. Die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Wandhöhen richten sich nach § 5 Absatz 1.
- (2) In den Teilflächen WA 1 und WA 4 bis WA 8 ist neben den Hauptgebäuden (gemäß § 5) die Errichtung erdgeschossiger Anbauten zulässig. Die Grundfläche der erdgeschossigen Anbauten darf die Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- (3) Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl überschritten werden:
 - bis zu einem Höchstwert von 0,60 in der Teilfläche WA 2
 - bis zu einem Höchstwert von 0,50 in der Teilfläche WA 3
 - bis zu einem Höchstwert von 0,45 bei allen übrigen Teilflächen

Bei Hinterliegergrundstücken dürfen die vorgenannten Höchstgrenzen ausnahmsweise weiter überschritten werden, sofern dies für die Sicherstellung der Zufahrt notwendig ist.

§ 5 Haustypen

- (1)
 1. Im Geltungsbereich werden folgende Haustypen zugelassen:
 - H1 - Haustyp 1: zwei Vollgeschosse zwingend
Wandhöhe max. 6,50 m
Firsthöhe max. 10,50 m
Dachneigung: 25 – 35°
Anzahl Wohneinheiten (WE): max. 2 WE
 - H 2 - Haustyp 2: zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
Wandhöhe max. 4,50 m
Firsthöhe max. 10,50 m
Dachneigung: 40 – 55°
Anzahl Wohneinheiten (WE): max. 2 WE
 2. Die maximale Wandhöhe der erdgeschossigen Anbauten gemäß § 4 Absatz 2 wird mit 4,50 m festgesetzt.
- (2) Höhe und Höhenlage der Gebäude
 1. Die festgesetzte max. Wandhöhe (gemessen ab OK FFB EG bis OK Dachhaut an der VK Traufwand) und Firsthöhe (gemessen ab OK FFB EG bis OK Dachhaut am Hochpunkt des Giebels oder des Dachspitzes bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern) gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
 2. Bei den Hauptgebäuden darf die Sockelhöhe (OK-Rohbeton Erdgeschossfußboden) max. 0,50 m betragen, gemessen an der jeweiligen Erschließungsstraße Hinterkante Gehweg. Bei Grundstücken mit Hangbebauung darf die fertige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Gebäudes höchstens 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen (gemessen an der Gebäudeau-

ßenwand; Bezugspunkt an bergseitiger Hauswand frei wählbar). Abweichungen von der festgesetzten Sockelhöhe im Bestand sowie bei Anbauten an bestehende Gebäude mit abweichender Dachneigung sind zulässig.

3. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO dürfen bestehende Gebäude durch Anbauten auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen erweitert werden. Die Anbauten außerhalb der Baugrenzen 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.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 7 Dächer

- (1) Für alle Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- (2) Erdgeschossige Anbauten gem. § 4 Absatz 2 sind mit Flachdächern zu versehen. Ausnahmsweise sind hier auch Satteldächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes zulässig.
- (3) Auf Nebengebäuden sind auch abweichende Dachformen zulässig.
- (4) Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen im Bestand sowie bei Anbauten an bestehende Gebäude mit abweichender Dachneigung sind zulässig.
- (5) Dächer, die nicht extensiv begrünt werden, dürfen nicht mit grellen oder reflektierenden Materialien gedeckt werden. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Elementen.
- (6) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (7) Für Doppel- und Reihenhäuser gilt die Dachgaubensatzung der Stadt Neusäß.
- (8) Ansonsten sind Dachgauben ab einer Dachneigung von 40° zulässig.

§ 8 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Garagen sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen oder der gesondert festgesetzten Flächen für Garagen zulässig, wenn von der Hinterkante der öffentlichen Erschließungsfläche ein Stauraum von mindestens 5 m eingehalten wird.
- (3) Carports (überdeckte Stellplätze) sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen oder der gesondert festgesetzten Flächen für Garagen zulässig, wenn von der Hinterkante der öffentlichen Erschließungsfläche ein Abstand von mindestens 0,5 m eingehalten wird.
- (4) Offene Stellplätze sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.

§ 9 Grünordnung

- (1) Der als erhaltenswert festgesetzte Baumbestand ist nach Möglichkeit zu schonen und zu erhalten, sofern er den Anforderungen an die Verkehrssicherheit genügt.
- (2) Als unbedingt erhaltenswert festgesetzte Bäume müssen bei Ausfall oder Abgang durch eine Ersatzpflanzung gleicher Art, min. StU 35/40 ersetzt werden.

§ 10 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als senkrechte Holz- oder Metallzäune oder Mauern zulässig.
- (2) Zwischen Baugrundstücken und zum freien Ortsrand sind Einfriedungen auch als Maschendrahtzäune zulässig. Zum freien Ortsrand sind Mauern unzulässig.
- (3) Nicht zulässig sind geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen) und waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“). Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen. Mauern sind ausschließlich als verputzte Mauern oder Natursteinmauern zulässig. Gabionen und Sichtbeton sind nicht zulässig.
- (4) Zum öffentlichen Straßenraum sind Zäune oder Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Zäune zum öffentlichen Straßenraum sind mindestens punktuell zu hinterpflanzen (mindestens 1 Strauch alle 10 m).

IV. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Eigentümer, Besitzer und Bebauung der Grundstücke haben evtl. auftretende landwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Bearbeitung der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass dies auch Beeinträchtigungen durch das Befüllen bzw. die Futterentnahme aus Fahrsilos einschließt. Ebenso ist mit Lärmbelästigung auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr (z.B. Fahrverkehr durch das tägliche Futterholen) zu rechnen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit „ländlichem Wohnen“ vereinbar.

Elektrische Freileitung

Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

Der Bestand der Anlagen muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleiben. Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit der Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich der Gittermaste nur nach vorheriger Absprache mit dem Leitungsträger vorgenommen werden. Ferner ist zu beachten, dass die Fundamentköpfe der Gittermaste nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden.

Die genaue Lage der Masten und der Leitungsachsen ergibt sich aus der Örtlichkeit.

Zu den Maststützpunkten muss für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offen gehalten werden.

Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, dem Leitungsträger zur Stellungnahme zuzuleiten.

Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden von uns nicht übernommen.

Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä nur nach Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich der Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind dem Leitungsträger deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten. Es wird um eine möglichst frühzeitige Abstimmung der Planungen zur Bebauung von Grundstücken im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung gebeten.

Im Schutzbereich der Leitung sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert. In Zweifelsfällen sind die Anpflanzungen mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Von den Leitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden eingehalten. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 Mikrottesla Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.

Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, oder in diesen hineinragen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 5 m (380-kV), 4 m (220-kV) bzw. 3 m (110-kV) an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. In Zweifelsfällen ist die Baustelleneinrichtung rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzusprechen.

Von unter Spannung stehenden Transformatoren in Umspannwerken gehen Brummgeräusche aus. Des Weiteren können gelegentlich Schaltgeräusche auftreten, die in angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden. Neben den örtlich vorhandenen Geräuschquellen sind die von den Umspannwerken ausgehenden Schallemissionen zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokranes ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereichs nur unter erheblichen Einschränkungen mög-

lich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit dem Leitungsträger (LEW, Sachgebiet "Instandhaltung Hochspannung" – Tel. 0821/328-2315) Rücksprache zu nehmen.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A3 der Berufsgenossenschaft Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse sowie der einschlägigen DIN-bzw. VDE-Vorschriften erfolgen. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.

Die maximal möglichen Unterbauungshöhen der Hochspannungsleitungen hängen entscheidend von der Lage der geplanten Bauwerke zu der Leitungsachse und den Maststützpunkten ab und können erst nach Vorliegen entsprechender Unterlagen exakt ermittelt werden. Insbesondere ist die Höhe ü. NN für das Bezugsniveau von $\pm 0,00$ m der Gebäude ausschlaggebend

V. Schlussbestimmungen

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

§ 12 Inkrafttreten

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

Neusäß, den

Richard Greiner

1. Bürgermeister