

1. ÄNDERUNG

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 39

BAUGEBIET:

"ORTSERWEITERUNG AN DER REHLINGEN-/  
MITTELFELDSTRASSE"  
(heute: Zusamstraße/Mindelstraße)



## STADT NEUSÄSS

LANDKREIS AUGSBURG  
OT SCHLIPSHEIM

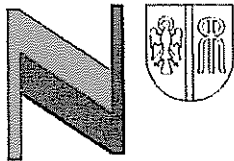
## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ÄNDERUNG

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 39

### BAUGEBIET:

„Ortserweiterung an der Rehlingen-/Mittelfeldstraße“  
(heute: Zusamstraße/Mindelstraße)



## STADT NEUSÄSS

Landkreis Augsburg  
OT Schlipsheim

Neusäß, den 20.07.2006  
geändert, den 30.11.2006

  
D. Krenz, Stadtbaumeister

**Stadt Neusäß - Bauamt**  
Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

---

Tel.: 0821 / 4606-240  
Fax.: 0821 / 4606-243  
E-Mail: [bauamt@neusaess.de](mailto: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 20.07.2006 (in der Fassung vom 30.11.2006), die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung die Bebauungsplanänderung bildet.

### **II. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

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

#### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Größe der Grundfläche (GR) gilt als Höchstgrenze und darf 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) Ein Gebäude darf max. in 2 Wohneinheiten unterteilt sein.

#### **§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (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) 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 m<sup>2</sup> im Einzelfall nicht überschreiten und vorrangig dazu dienen, Wintergärten zu errichten oder einzelne Räume an bestehende Gebäude anzubauen.
- (4) Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen i. S. des § 8 Abs. 2 errichtet werden.
- (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. Nebenanlagen und sonstige untergeordnete Gebäude und Bauteile sind auch als Pultdach zulässig, sofern sie sich an den Hauptbaukörper anlehnen
- (2) Bei **Gebäuden II (I + D)** muss die Dachneigung zwischen 40 und 45 Grad liegen. Dachgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Dachlänge zulässig. Ein Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang ist einzuhalten. Die Kniestockhöhe, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren darf 1,0 m nicht übersteigen.
- (3) Bei **Gebäuden II** muss die Dachneigung zwischen 25 und 35 Grad liegen. Dachgauben sind unzulässig.  
Kniestöcke sind unzulässig.  
Der nur konstruktiv notwendiger Kniestock, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren darf 0,40 m nicht übersteigen.
- (4) Übereinanderliegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (5) Zwerchgiebel sind mit der Firsthöhe um 1/3 von der des Hauptbaukörpers abzusetzen und mit gleicher Dachneigung zu versehen.
- (6) Der Dachvorsprung bei Satteldächern darf am Ortgang 0,30 m und der an der Traufe 0,50 m nicht überschreiten.
- (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 allen Hauptgebäuden muss der First über der Längsrichtung verlaufen. Hauptfirstrichtung siehe Planzeichnung.
- (12) Die fertige Erdgeschoss-Fußbodenhöhe des Gebäudes darf höchstens 0,3 m über dem natürlichen Gelände liegen (gemessen an der Gebäudeaußenwand; Bezugspunkt an bergseitiger Hauswand frei wählbar).

## **§ 8 Garagen und Stellplätze**

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß i. d. g. F. vom 30.11.2001
- (2) Garagen oder Carports (überdachte Stellplätze) 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 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) Grenzgaragen, die traufständig zum Nachbargrundstück stehen, dürfen eine max. Dachneigung von 40 Grad aufweisen.
- (6) Garagen und Nebengebäude dürfen keinen Kniestock erhalten.
- (7) 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.
- (8) Offene Stellplätze (ohne Umhausung oder Überdachung) sind generell zulässig.

## **§ 9 Einfriedung und Werbeanlagen**

- (1) Im Planbereich sind Einfriedungen längst der öffentlichen Straßen als Holzlatenzäune bis 1,20 m auszuführen.  
  
Die Einfriedungen zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbarn können auch aus Maschendrahtgeflecht mit Stahlrohrsäulen errichtet werden. Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,20 m nicht übersteigen.
- (2) Einfriedungsmauern sind unzulässig. Massive Tür- und Torpfosten dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.
- (3) Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen, wenn sie das Straßenbild nicht verunstalten.

## § 10 Grünordnung

- (1) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- (2) Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen sind überwiegend standortgerechte, vorwiegend heimische Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Je 250 m<sup>2</sup> 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

- (3) Die Grünflächen und Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen. Vorhandener Oberboden ist vor Beginn von Baumaßnahmen gemäß § 202 BauGB abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen.
- (4) Zum Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- (5) 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.
- (6) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

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

## **§ 11 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 11.1 können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen nur für oberflächliche Versickerung nicht ausreichen und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.
- (3) Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- (4) Verschmutztes Niederschlagwasser ist aus Gründen des Gewässer- und Grundwasserschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz/Mischwasserkanalisation zu beseitigen.
- (5) Private Verkehrsflächen, Fußwege, Zufahrten und Hauseingänge sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen (z. B. fugenweites Pflaster oder Drainpflaster).

## **§ 12 Bodendenkmäler**

- (1) 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.
- (2) Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

## **§ 13 Immissionsschutz**

- (1) Bei Neu- und Umbaumaßnahmen innerhalb der Wohnbaugrundstücke entlang der Schlipshheimer Straße ist auf einen ausreichend dimensionierten baulichen Schallschutz analog den ergänzenden Bestimmungen zu DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu achten.
- (2) Für die Wohn- und Aufenthaltsräume ist in allen Geschossen eine Grundrissorientierung zur straßenverkehrslärmabgewandten Seite vorzusehen, um die Orientierungswerte für tags und nachts einhalten zu können.
- (3) Falls eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, so sind Schallschutzfenster einzubauen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren durch entsprechende Gutachten nachzuweisen sind.



- (4) Bei Einbau von Schallschutzfenstern ist eine ausreichende Lüftungsmöglichkeit der betreffenden Räume – ggf. über separate Lüftungsöffnungen - zu berücksichtigen. Letzteres insbesondere dann, wenn eine straßenabgewandte Orientierung schutzbedürftiger Räume im Einzelfall nicht möglich sein sollte.
- (5) Die Erwerber, Besitzer und Bebauer 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. Entsprechendes gilt für die an der Schlipshheimer Straße gelegene Dorfgaststätte und den Kleinkinderspielplatz an der Zusammenstraße.  
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.

#### **§ 14 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 Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sowie Mobilfunkmasten, sind unzulässig.

### **IV. Schlussbestimmungen**

#### **§ 15 Inkrafttreten**














- (1) Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 für das Gebiet: „Ortserweiterung an der Rehlingen-/Mittelfeldstraße“ (heute: Zusammenstraße/Mindelstraße) im überplanten Bereich außer Kraft.

Neusäß, den 06.03.2007

  
Dr. Nozlar  
1. Bürgermeister



## A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
<u>WR</u> 2Wo	<u>Reines 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
GR 150 m <sup>2</sup>	Grundfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß
SD	Satteldach
DN	Dachneigung
	Hauptfirstrichtung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (Ga) und Gemeinschaftsanlagen (GGa)
	Straßenbegrenzungslinie
	private Verkehrsflächen
	öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	private Grünfläche
	bestehende Bäume und Sträucher - zu erhalten
	Maßzahl

## B) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



bestehende Grundstücksgrenzen



geplante Grundstücksgrenzen

314/86

Flurnummern



bestehende Haupt- und Nebengebäude z.T. mit Firstrichtung



bestehende Bäume



Bushaltestelle



Entwässerungsleitung



Böschung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

Nr. 39 - " Ortserweiterung an der Rehlingen-/Mittelfeldstraße "  
und des angrenzenden Bebauungsplanes  
Nr. 31 - " Neudecker Schlaue "



# VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat Neusäß hat in der Sitzung vom 04.05.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Ortserweiterung an der Rehlingen-/Mittelfeldstraße" (heute: Zusamstrasse/Mindelstraße) beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 07.06.2006 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 20.07.2006 hat in der Zeit vom 25.09.2006 bis 27.10.2006 stattgefunden.
- c) Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.07.2006 wurden die Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.09.2006 bis 27.10.2006 beteiligt.
- d) Der Stadtrat Neusäß hat in seiner Sitzung vom 30.11.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 in der Fassung vom 30.11.2006 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 30.11.2006 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2006 bis 19.01.2007 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Neusäß hat mit dem Beschluß des Stadtrates vom 27.02.2007 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.11.2006 als Satzung beschlossen;  
Die Begründung vom 30.11.2006 wird anerkannt.

Stadt Neusäß, den 06.03.2007

.....  
Dr. Nozar, 1. Bürgermeister



- g) Der Satzungsbeschuß zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wurde am 07.03.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Ortserweiterung an der Rehlingen-/Mittelfeldstraße" (heute: Zusamstrasse/Mindelstrasse) ist damit in Kraft getreten.

Stadt Neusäß, den 07.03.2007

.....  
Dr. Nozar, 1. Bürgermeister



Neusäß, den 20.07.2006  
geändert, den 30.11.2006



---

D. Krenz, Stadtbaumeister

## Stadt Neusäß - Bauamt

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

---

Tel.: 0821/4606-255

Fax.: 0821/4606-243

E-Mail: [planung@neusaess.de](mailto:planung@neusaess.de)