

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 126

## mit Grünordnung

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)  
ohne Durchführung einer Umweltprüfung

**BAUGEBIET: „PETER-ROSEGGER-STRASSE“**



**N** Stadt  
Neusäß

LANDKREIS AUGSBURG  
STADTTEIL WESTHEIM

Neusäß, den 21.07.2015  
geändert, den 17.09.2015 (redaktionell)

---

Dietmar Krenz, Stadtbaumeister

**Stadt Neusäß - Bauamt**

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

Tel.: 0821 / 4606-240

Fax: 0821 / 4606-243

[bauamt@neusaess.de](mailto:bauamt@neusaess.de)

Die Stadt Neusäß, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 3316), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - Bay BO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - (GO, GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), den folgenden Bebauungsplan 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  
Flächennutzungsplanausschnitt im M 1 : 5000,  
Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke
- 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. 126 „Peter-Rosegger-Straße“ gilt die durch die Bauverwaltung der Stadt Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 21.07.2015 in der Fassung vom 17.09.2015, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung vom 21.07.2015 in der Fassung vom 17.09.2015 den Bebauungsplan bildet.

#### **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

#### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 Bay BO handelt, wer den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen Bestimmungen in diesem Änderungsplan zuwider handelt.

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nach § 34 BauGB (Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB).

### § 5 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) festgesetzt.
- (2) Die in § 4 Abs. 3 BauNVO beschriebenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

### § 6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- (1) Innerhalb des Baugebietes gilt offene Bauweise.
- (2) Die Mindestgrundstücksgröße ist:

Einzelhaus	=	400 m <sup>2</sup>
Doppelhaus	=	300 m <sup>2</sup> (je Haushälfte)
Hausgruppe	=	200 m <sup>2</sup> (je Einheit)

Die Fläche für private Grünfläche entlang der östlichen Plangebietsgrenze zählt dabei nicht als anrechenbare Grundstücksfläche.

Die Grundstücke Flur-Nr. 254/6, 254/5 und 254/4 dürfen nur in Nord-Süd-Richtung geteilt werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB wird für diese Grundstücke eine Mindestbreite von 15 m und eine Mindestdiefe von 25 m festgesetzt.

- (3) Unterteilung der Gebäude in Wohneinheiten:

Im **WA 2** und **WA 3** sind je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Im **WA 4** sind bei einer Grundstücksgröße

bis 600 m <sup>2</sup>	=	pro Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig
von 600 bis 900 m <sup>2</sup>	=	pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig
> 900 m <sup>2</sup>	=	pro Wohngebäude max. 3 Wohneinheiten zulässig

- (4) Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) sind anzuwenden.
- (5) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß in der jeweiligen gültigen Fassung.

### III. Örtliche Bauvorschriften

Soweit keine Festsetzungen getroffen sind, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

#### § 7 Gestaltung der Gebäude

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
- (2) Dachneigung: 35° bis 50°.

#### § 8 Grünordnung

- (1) Der in der Planzeichnung festgesetzte unbedingt erhaltenswerte Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Wurzelbereich (Auffüllung, Verdichtung, Befahren mit Fahrzeugen, Leitungsbau) darf nicht erfolgen.
- (2) 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 volle 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen (Pflanzgrößen und -qualitäten siehe Punkt 3). Bestehende, (unbedingt) erhaltenswerte oder erhaltenswürdige Gehölze gem. Planzeichnung können hierbei angerechnet werden.
- (3) Für jeden vorhandenen Baum mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr, der für Baumaßnahmen beseitigt wird oder aufgrund von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme abstirbt, hat mindestens eine Ersatzpflanzung der unten genannten Pflanzgröße zu erfolgen.

Für Art und Größe der neu zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:

Pflanzqualität für Neupflanzungen	mind. H, 3xv, ew, mDb, Stu 16 - 18 cm
Pflanzqualität für Ersatzpflanzungen	mind. H, 3xv, ew, mDb, Stu 18 - 20 cm
Pflanzqualität für Obstbäume	mind. H, 3xv, ew, mDb, Stu 14 - 16 cm

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)

- (4) Die privaten 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.
- (5) Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne, M 1 : 100 mit Höhenangaben in Normalnull (NN) und dem vorhandenen Baumbestand (Art, Lage und Größe) beizufügen.
- (6) Sämtliche privaten Verkehrsflächen (Zufahrten u. Hauseingänge) sind mit versickerungsfähigem Material (z. B. fugenweites Pflaster) zu befestigen.
- (7) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

## **§ 9 Immissionsschutz**

- (1) Gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen ist bei der Errichtung von Gebäuden bzw. Umbau- oder Ausbaumaßnahmen von bestehenden Gebäuden ein ausreichender baulicher Schutz entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen. Die schalltechnische Dimensionierung der Gebäudeaußenbauteile (z. B. Wand, Dach, Fenster etc.) muss dabei den in Tabelle 8 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung genügen. Im Rahmen der Bauvorlage ist durch ein qualifiziertes Fachbüro zu belegen bzw. zu bestätigen, dass dies erfüllt wird.
- (2) Notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind nur zulässig, wenn diese Räume mit einer separaten Lüftungseinrichtung ausgestattet sind. Sofern hierauf verzichtet werden soll, ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Fachbüro nachweislich zu belegen, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken vor den betreffenden Fenstern der zur Errichtung oder dem Umbau vorgesehenen Wohngebäude die Einhaltung der Orientierungswerte für den Beurteilungspegel von 55 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts gesichert ist.
- (3) Im Nahbereich von 50 m zum Bahngelände ist die Bauausführung der Errichtung oder zum Umbau vorgesehenen Gebäude so vorzunehmen, dass die in der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen/Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) angegebenen Grenzwerte nicht überschritten werden. Im Rahmen der Bauvorlage ist dies im jeweiligen Einzelfall durch ein qualifiziertes Fachbüro zu belegen bzw. zu bestätigen.

## **§ 10 Bestandsschutz**

- (1) Genehmigungsbestand von Gebäuden und bauliche Anlagen genießen Bestandschutz. Ausnahmsweise aus Bestandsschutzgründen auf dem Grundstück Flur-Nr. 254/3, 252/2 die Errichtung eines Vierfamilienhauses zulässig. Auf Grundstücken unter 400 qm Grundfläche dürfen Ersatzgebäude errichtet werden, wenn die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.
- (2) Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden (Erneuerung Dach) kann die bisherige Dachform und Dachneigung beibehalten werden.

## **§ 11 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 bei einer Neubebauung unzulässig.

## **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. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Augsburg.

## **V. Schlussbestimmungen**

### **§ 12 Inkrafttreten**

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet: „Lohwaldstraße“ im überplanten Bereich außer Kraft.

Neusäß, den 30.09.2015

Richard Greiner  
1. Bürgermeister