Stadt Neusäß Landkreis Augsburg

Bebauungsplan Nr. 6 "Stierwiese"

Die Stadt Neusäß erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256 ber. S. 3717), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl.I S. 2253), des Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 und Art. 91 Abs. 1 und 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 2. Juli 1982 (BayRS 2132-1-I) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I folgenden Bebauungsplan als

S A T Z U N G

§ 1

Für das Gebiet "Nordwestlich der Von-Rehlingen-Straße und nordöstlich der Hainhofer Straße" mit der Bezeichnung "Stierwiese" im Stadtteil Westheim gilt der vom städtischen Bauamt Neusäß gefertigte, aus planerischen und textlichen Festsetzungen bestehende Bebauungsplan Nr. 6 vom 6.5.1985 i.d.F. vom 5.2.1987, 2.4.1987, 3.6.1987, 8.2.1988 und 25.7.1989.

§ 2

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft (§ 12 BauGB).

§ 3

Mit Geldbuße bis zu DM 100.000 kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund dieses Gesetzes ergangenen Rechtsverordnung oder örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt.

Neusäß, 02.11.1989

Bayern Stadt Neusäß

Stadt Neusäß

Dr. N o z a r
1. Bürgermeister

I. Zeichnerische Festsetzungen

(0.6) = Geschoßflächenzahl (höchstzulässig)

0.4 = Grundflächenzahl (höchstzulässig)

II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(siehe Ziffer 2.1 der "textl. Festsetzungen")

o = offene Bauweise

△ H = Nur Hausgruppen zulässig
(siehe Ziffer 3 der textl. Festsetzungen)

= Baugrenze

SD = Satteldach

= Firstrichtung

45-50° = Dachneigung

= Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

= Straßenverkehrsflächen (privat)

= Straßenbegrenzungslinie

← 5.5 → = Maßzahl

= Umgrenzung von Flächen für Garagen

TGa = Tiefgarage

= Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

= öffentliche Grünflächen

= Spielplatz

= private Grünflächen

= Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

= Bäume zu pflanzen (siehe Ziffer 8.3 der textlichen Festsetzungen)

= Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe Ziffer 8.5 der textlichen Festsetzungen)

= Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Neusäß zu belastende Flächen

= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBauG)

59,63 60,12 61,25 = Höhenfestsetzung für die privaten Verkehrsflächen

= Lärmschutzwall max. 1.00 m über Gehsteighinterkante

II. Nachrichtliche Übernahme

= Überschwemmungsgebiet

III. Hinweise

= bestehende Gebäude

= bestehende Nebengebäude und Garagen

376 = Flurstücksnummer

= Anschluß der Tiefgarage (Rampe)

= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

= Straßenbegleitgrün

—460— = Höhenschichtlinien

——o—— = vorhandene Grundstücksgrenzen

IV. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der gesamte Bebauungsplanbereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Wohngebäude dürfen nur jeweils auf einer Traufseite als zweigeschossiger Baukörper in Erscheinung treten, wobei die Traufhöhe auf der eingeschossigen Seite max. 3,80 m und auf der zweigeschossigen Seite max. 5,80 m betragen darf.

3. Bauweise

3.1 Es dürfen jeweils maximal 3 Wohngebäude im baulichen Zusammenhang errichtet werden.

4. Höhenlage der Gebäude

4.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens von Wohngebäuden darf höchstens 40 cm über der Höhe der Hinterkante der entsprechenden Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird am tiefsten Punkt der entsprechenden Erschließungsstraße.

4.2 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf innerhalb einer Hausgruppe nicht verändert werden.

5. Firstrichtung

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 dadurch das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

6. Gestaltung der Gebäude

6.1 Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen; außerdem sind Naturholzverkleidungen in untergeordnetem Maß zulässig.

6.2 Die Verwendung von grell wirkenden oder kontrastierenden Farben ist unzulässig.

6.3 Sämtliche Dächer sind mit naturroten Ziegeln einzudecken.

6.4 Die Dachneigung jeder Hausgruppe muß symetrisch angeordnet sein.

6.5 Es sind nur Dachgauben, abgeschleppt oder mit Satteldach in gleicher Art und Farbe, wie das Hauptdach, zulässig. Dachgauben dürfen nicht höher als 2,50 m, abgeschleppte Dachgauben nicht höher als 1,50 m ausgeführt werden.

Die Breite jeder Dachgaube darf max. 1,30 m betragen.

6.6 Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind unzulässig.

6.7 Dachüberstände dürfen nicht mehr als 30 cm betragen.

6.8 Kniestöcke dürfen auf der zweigeschossigen Seite der Wohngebäude das Maß von 30 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren, nicht überschreiten.

7. Garagen und Nebengebäude

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

Von dieser Vorschrift kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn Belange des Städtebaues, der Landschaftsgestaltung und des Ortsbildes nicht entgegenstehen.

7.2 Garagen und Nebengebäude sind entweder im Hauptgebäude zu integrieren oder als eigener Baukörper in der Gestaltung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Sie sind mit einem Außenputz zu versehen und mit naturroten Ziegeln einzudecken.

7.3 Garagentore sind nur in naturbelassener Holzausführung zulässig.

8. Grüngestaltung

8.1 Sämtliche zu bepflanzenden Flächen sind mit einheimischen Laubgehölzen gemäß nachfolgender Auswahlliste zu bepflanzen:

Fraxinus excelsior (Esche), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Prunus padus (Traubenkirsche), Ulmus laevis und Ulmus monor (Ulme), Quercus robor (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche), Alnus incana (Grauerle), Betula pendula (Weißbirke), Salix alba (Silberweide), Salix triandra (Mandelweide) und gelegentlich Picea abies (Rotfichte) in der Baumschicht;
Cornus sanquinea (Hartriegel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Croylus avellana (Hasel), Viburnum opulus (Wasserschneeball), Rhamnus frangula (Faulbaum), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Prunus spinosa (Schlehe), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Daphne mezereum (Seidelbast), Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere), Ribes rubrum (Rote Johannisbeere), Humulus lupulus (Wilder Hopfen) in der Strauchschicht.

8.2 Die Anlegung von Formhecken ist unzulässig.

Weiterhin dürfen keine Koniferen und sonstwie auffällig buntlaubigen Sorten, sowie Trauerformen gepflanzt werden.

8.3 Entlang der Hainhofer- und Von-Rehlingen-Straße sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung "Bäume zu pflanzen" auf der Basis der Auswahlliste in Ziff. 8.1 Großbaumgruppen in der Weise zu pflanzen, daß sie den natürlichen Charakter der Landschaft unterstreichen.

Eine Alleepflanzung darf nicht durchgeführt werden.

8.4 In jedem der künftigen Grundstücke ist mindestens ein Großbaum (Mindeststammumfang 18 - 20 cm) aus der o.g. Auswahlliste zu pflanzen, mindestens jedoch ein Großbaum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche.

8.5 Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern darf das im dortigen Bereich stehende Weiden-, Erlen- und Ahorngebüsch nicht beseitigt werden, sondern muß in seiner Entwicklung gefördert und langfristig gesichert werden.

9. Leitungen und Antennen

9.1 Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen) die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen der Versorgung mit Elektrizität, sind unzulässig.

9.2 Auf jeder Wohnhauszeile ist die Errichtung von nur e i n e r Antenne zulässig.

10. Einfriedungen

10.1 Die Höhe der Einfriedungen darf einschl. eines 15 cm hohen zulässigen Sockels entlang der Verkehrsflächen 1,10 m nicht überschreiten.

Einfriedungen in diesem Bereich sind aus halbierten ungehobelten Stangenhölzern als senkrechter Holzlattenzaun herzustellen.

10.2 Zwischen den einzelnen Gärten sind nur Holzlattenzäune oder ein max. 1 m hoher, möglichst weitmaschiger Drahtgitterzaun zulässig.

10.3 Massive Tür- und Torpfeiler dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.

10.4 Die Vorgärten der Wohngebäude dürfen nicht eingefriedet werden.

10.5 Der Abstand von Einfriedungen zu der privaten Straßenverkehrsfläche (von der Von-Rehlingen-Straße bis zur Hainhofer Straße durchgehende Erschließungsstraße) muß mindestens 0,50 m betragen.

11. Umweltschutzmaßnahmen

11.1 In nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen von Wohnungen auf den der Von-Rehlingen- und Hainhofer Straße zugewandten Seiten der Bauvorhaben sind Schallschutzfenster mit einem bewerteten Bauschalldämmaß von 30 - 34 dB einzubauen.

Die Schalldämmung der gesamten Außenhaut der Gebäude darf durch den Einbau von Rolladen und Rolladenkästen nicht verschlechtert werden.

11.2 Bei der Ausführung der Baumaßnahmen sind die techn. Regeln der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) besonders zu beachten und einzuhalten.

11.3 Der Einsatz von Brennstoffen mit erheblich luftverunreinigendem Potential (z.B. Festbrennstoffe) zur Befeuerung von Heizstätten ist unzulässig.

12. Überschwemmungsgebiet

12.1 Im Bereich des öffentlichen Kinderspielplatzes und der im Osten anschließenden privaten Grünfläche dürfen keinerlei Veränderungen des Geländes vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan wurde vom städtischen Bauamt Neusäß am 6. Mai 1985 gefertigt, am 5. Februar 1987, 2. April 1987, 3. Juni 1987, 8. Februar 1988 und 19. Juli 1989 überarbeitet.

Neusäß, 25.7.1989

Stadt Neusäß

Dr. N o z a r
1. Bürgermeister

Bayern
Stadt Neusäß

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 24.6.1985 bis 24.7.1985, vom 23.2.1987 bis 23.3.1987 und gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 9.5.1988 bis 9.6.1988 im Bauamt der Stadt Neusäß öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind in der Heimatstimme vom 7.6.1985, 12.2.1987 und vom 28.4.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neusäß, 25.7.1989

Stadt Neusäß

Dr. N o z a r
1. Bürgermeister

Bayern
Stadt Neusäß

Der Stadtrat Neusäß hat mit Beschluß vom 2.4.1987 und 25.7.1989 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neusäß, 25.7.1989

Stadt Neusäß

Dr. N o z a r
1. Bürgermeister

Bayern
Stadt Neusäß

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

Augsburg, 12.10.1989

Landratsamt Augsburg
I. A.

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

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 12 BauGB in Kraft.

Neusäß, 02.11.1989

Dr. N o z a r
1. Bürgermeister

Bayern
Stadt Neusäß