TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 133

MIT GRÜNORDNUNG
ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
GEMÄSS § 13a BauGB

BAUGEBIET: “WESTLICH DER KOBELSTRASSE (SÜD)“

Stadt Neusäß

Neusäß, den 27.06.2019
Geändert, 24.03.2020 / 23.06.2020 /
23.02.2021 / 06.05.2021 (red.)

AKFU Architekten und Stadtplaner
Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten .de www.akfu-architekten .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 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), folgenden Bebauungsplan der Innenentwicklung als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

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

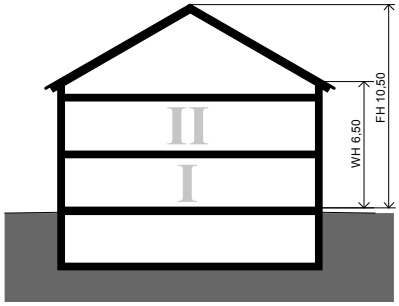
§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 133 “Westlich der Kobelstraße (Süd)“ gilt die durch AKFU Architekten ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 06.05.2021 in der Fassung vom 06.05.2021, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 06.05.2021 den Bebauungsplan bildet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe als Höchstmaß.



(2) Die Größe des einzelnen Baukörpers (Hauptgebäude) darf bei Neubauten eine Grundfläche (GR) von 200 m^2 nicht überschreiten.

(3) Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl überschritten werden bis zu einem Höchstwert von 0,50. Bei Hinterliegergrundstücken kann eine Überschreitung der vorgenannten Höchstgrenze bis max. 0,65 GRZ ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies für die Sicherstellung der Zufahrt notwendig ist.

(4) Je Wohngebäude darf höchstens die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten umgesetzt werden.

§ 4 Höhe und Höhenlage der Gebäude

(1) Die Wandhöhe wird gemessen ab OK Rohfußboden EG bis OK Dachhaut an der Außenkante der Traufwand.

(2) Die Firsthöhe wird gemessen ab OK Rohfußboden EG bis OK Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

(3) Bei den Hauptgebäuden darf die Sockelhöhe (OK-Rohbeton Erdgeschossfußboden) max. 0,40 m betragen, gemessen an der Hinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie). Bei Grundstücken mit Hangbebauung darf die OK Rohfußboden EG des Gebäudes höchstens 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen (gemessen an der Gebäudeaußenwand; Bezugspunkt an bergseitiger Hauswand frei wählbar). Abweichungen von der festgesetzten Sockelhöhe im Bestand sowie bei Anbauten an bestehende Gebäude mit abweichender Dachneigung sind zulässig.

(4) Die Höhe des Rohfußbodens EG ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

§ 5 Bauweise, Abstandsflächen

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die offene Bauweise ausschließlich in Form von Einzelhäusern.

(2) Es gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 6 Dächer

(1) Für alle Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- oder Zeltdächer zulässig.

(2) Erdgeschossige Anbauten sind mit Flach- oder Pultdächern zu versehen. Ausnahmsweise können hier auch Satteldächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes zugelassen werden.

(3) Auf Nebengebäuden sind auch abweichende Dachformen zulässig.

(4) Dächer, die nicht extensiv begrünt werden, dürfen nicht mit grellen oder reflektierenden Materialien gedeckt werden. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Elementen.

(5) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(6) Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 40° zulässig.
Zugelassen sind Schleppgauben und Satteldachgauben. An einem Gebäude darf nur ein Gaubentyp verwendet werden. Dachgauben mit Satteldach dürfen nicht höher als 2,50 m, abgeschleppte Gauben nicht höher als 1,50 m ausgeführt werden. Die Summe aller Gaubenbreiten darf 40 % der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang ist einzuhalten.

(7) Übereinanderliegende Dachaufbauten sind unzulässig.

§ 7 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

(1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Carports (überdeckte Stellplätze) sind im gesamten Geltungsbereich (mit Ausnahme der festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot) zulässig, wenn von der Hinterkante der öffentlichen Erschließungsfläche ein Abstand von mindestens 0,5 m eingehalten wird

(3) Offene Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich (mit Ausnahme der festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot) zulässig.

§ 8 Einfriedungen

(1) Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als senkrechte, nicht geschlossene Holz- oder Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.

(2) Einfriedungen zwischen Baugrundstücken und zum freien Ortsrand sind nur als senkrechte, nicht geschlossene Holz- oder Metallzäune oder als Maschendrahtzäune zulässig.

(4) Geschlossene Mauern sind nur zum öffentlichen Straßenraum als Mauerabschnitte (Toreinfassung) mit einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig. Die nach Satz 1 zulässigen Mauerabschnitte sind ausschließlich als verputzte Mauern oder Natursteinmauern zulässig.

(5) Einfahrtstore und Gartentore können abweichend von Abs. 1 und 2 geschlossen ausgeführt werden.

(6) Zum öffentlichen Straßenraum hin sind Zäune mindestens punktuell zu hinterpflanzen (mindestens ein Strauch alle 5 m).

§ 9 Grünordnung

(1) Für jeden Baum mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr, der für Baumaßnahmen beseitigt wird oder aufgrund von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme abstirbt, oder der ohne entsprechende Genehmigung gefällt wird, haben mindestens zwei Ersatzpflanzungen der unten genannten Pflanzgröße zu erfolgen.

(2) Die festgesetzten Flächen mit Bepflanzungsgebot dürfen für Zufahrten unterbrochen werden. Sie sind ansonsten von baulichen Anlagen freizuhalten. Hiervon ausgenommen ist die Erneuerung bereits bestehender baulicher Anlagen (Stand Februar 2021) in gleichartiger Form und Gestalt.

(3) Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen oder Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

(4) Für die Bepflanzung sind überwiegend standortgerechte, vorwiegend heimische Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden. Je 250 m^2 der unbebauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Bestehende, (unbedingt) erhaltenswerte oder erhaltenswürdige Gehölze können hierbei angerechnet werden.
Für Art und Größe der neu zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:
Pflanzqualität für Neupflanzungen mind. Sol, 4xv, ew, mDb, Stu 18 – 20 cm
Pflanzqualität für Ersatzpflanzungen mind. Sol, 4xv, ew, mDb, Stu 30 - 35 cm

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
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 avellane	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgarum	Liguster
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Prunus spinose	Schlehdorn
Rhamnus fragula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Salix spec.	alle strauchartig wachsenden Arten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

(5) 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.

(6) Die Maßgaben des § 10 Abs. 1 bis 5 gelten nicht für die als “Waldfläche“ festgesetzten Flächen.

§ 10 Versickerung von Niederschlagswasser

(1) Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

(2) Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

(3) Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

(4) Nicht beschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink oder Blei erhöhen den Gehalt der Schwermetalle im Dachflächenabfluss und sind daher in Bereichen mit Versickerung nicht zulässig.

(5) Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer bzw. Drainagen jeder Art.

(6) Unverschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Dies gilt auch für Überläufe von Regenwassernutzungsanlagen. Rigolen ohne Vorreinigung sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Entsprechende Versickerungs- und Retentionsräume auf den privaten Grundstücken sind vorzuhalten.

(7) Abweichend von Abs. 4 können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen nur für oberflächliche Versickerung nicht ausreichen und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

(8) Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser bei einem hundertjährigen Regenereignis schadlos abgeführt werden kann.

(9) Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

(10) Öffnungen im Gebäude sind so zu gestalten, dass o.g wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

(11) Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

IV. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg 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.

Baumwurfabstand

Bei Gebäuden, die weniger als 25 m von der Waldgrenze entfernt sind, ist der Dachstuhl so zu dimensionieren, dass im Falle umstürzender Bäume ein Personenschaden ausgeschlossen ist.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Eigentümer, Besitzer und Bebauer 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.

Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.

Abfallbeseitigung

Bei Grundstücken (Anwesen), die nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

Versorgungsleitungen

Vorhandene Versorgungsleitungen sind in ihrem Bestand zu sichern. Notwendig werdende Änderungen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Brandschutz
Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

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 27.06.2019
geändert, 24.03.2020 / 23.06.2020 / 23.02.2021 / 06.05.2021 (red.)

Richard Greiner
1. Bürgermeister