

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Änderung

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 92

## mit Grünordnung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

**BAUGEBIET:** „Nördlich der Görresstraße und  
südlich der Schlossgartenstraße“



**N** Stadt  
Neusäß

LANDKREIS AUGSBURG  
STADTTEIL: ALT-NEUSÄSS

**Neusäß, den 14.06.2018**  
**geändert, den 19.02.2019**

### Planung:

**herb und partner**  
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH  
am berg 29 - 86672 thierhaupten  
fon 0 82 71 35 34 - fax 0 82 71 31 49  
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

### **Stadt Neusäß – Bauamt**

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß  
[bauamt@neusaess.de](mailto:bauamt@neusaess.de)

Tel.: 0821 / 4606-240  
Fax: 0821 / 4606-243

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 (GVBl. 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 – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145) folgende Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung als

## **S A T Z U N G**

### **I. Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A	Planzeichnung mit Übersichtsplan Flächennutzungsplanausschnitt Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke gemäß § 13a	im M 1:1000 im M 1:25000 im M 1:5000,
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 das Büro herb und partner PartGmbH, Am Berg 29 – 86672 Thierhaupten ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan vom 14.06.2018 in der Fassung vom 19.02.2019, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 19.02.2019 den Bebauungsplan bildet.

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

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.  
Der westliche Teil wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- (2) Die in § 4 Abs. 3 BauNVO beschriebenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im WA nicht zulässig. (s.a. § 6 Abs. 5 und § 8 Abs. 1)

Um dem bestehenden Gartenbaubetrieb während seines Bestehens Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen wird festgelegt, dass gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen (max. 150 m<sup>2</sup>), Änderungen oder Erneuerungen der Betriebsanlagen des Gartenbaubetriebes ausnahmsweise zulässig sind.

- (3) Im MI sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig.

### § 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse bzw. der Wand- und Firsthöhen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt für die Wand –und Firsthöhe ist das natürliche Gelände (gemessen an der Gebäudeaußenwand; Bezugspunkt an bergseitiger Hauswand Hausmitte).

- (2) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO), für Anlagen nach Satz Nr. 3 maximal bis insgesamt 0,7 (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO findet keine Anwendung.

### § 6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.

- (2) Die Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Festgesetzte Baumstandorte (§ 12) begrenzen die Situierung der Tiefgaragen. An diesen Stellen muss der festgesetzte offene Bodenstandraum von mindestens 16m<sup>2</sup> eingehalten werden.
- (3) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich unzulässig.  
Abweichend hierzu dürfen Gewächshäuschen bzw. Geräteschuppen bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m<sup>2</sup>, höchstens jedoch 5 % des jeweiligen Baugrundstückes auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden. Diese Nebengebäude sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur mit einem Abstand von min. 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- (4) Oberirdische Garagen sind mindestens 4,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.
- (5) Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO dürfen die Bestandsgebäude die ganz oder teilweise außerhalb der Baugrenzen liegen über die festgesetzten Baugrenzen hinaus, unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO, bis max. der jeweils gültigen Grundflächenzahl erweitert werden.
- (6) Innerhalb des Baugebietes sind nur Einzelhäuser bzw. im WA3 auch Doppelhäuser zulässig. Dabei gilt die offene Bauweise.
- (7) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) anzuwenden. Für das MI1 ist Art. 6 BayBO nicht anzuwenden.

### III. Örtliche Bauvorschriften

#### § 7 Gestaltung der Gebäude und Dächer

- (1) Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung mit den dort vorgegebenen Dachneigungen nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Anbauten und Wintergärten werden von diesen Festsetzungen ausgenommen.
- (2) Die Firstrichtungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- (3) Dachgauben bzw. offene Dachgauben (Dacheinschnitt mit Überdachung) sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.  
Dachgauben nach Satz 1 dürfen nur mit Satteldach bzw. Walmdach und nicht höher als 2,50 m oder als abgeschleppte Dachgauben nicht höher als 1,50 m ausgeführt werden. An einem Gebäude darf nur ein Gaubentyp verwendet werden.  
Die Summe aller Gaubenbreiten darf 40 % der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang ist einzuhalten.  
  
Anstelle von Dachgauben nach Satz 1-5 sind auch Zwerchgiebel zulässig wobei der First des Quergiebel mind. 50 cm niedriger sein muss als der des Haupthauses.

- (4) Die Summe der übereinanderliegenden Dachaufbauten und Dacheinschnitte ohne Überdachung darf 25 % der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang ist einzuhalten.
- (5) Bei allen Gebäuden ist traufseitig ein Dachüberstand von max. 0,70 m und giebelseitig von max. 0,50 m zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.
- (6) Nebengebäude nach § 6 Abs. 3 sind nur mit dunkler Farbgebung (dunkelbraun bis dunkelgrün) zulässig. Der Bereich zwischen Nebengebäude und öffentlicher Verkehrsfläche nach § 6 Abs. 3 ist mit bodenständigen Sträuchern zu bepflanzen.
- (7) Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen in gedeckten Farbtönen von rot über rotbraun bis braun zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- (8) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig und in die Dachflächen zu integrieren bzw. parallel zur Dachhaut anzubringen.
- (9) Als großflächige sichtbare Materialien an Fassaden sind nur Putz und Holz zulässig. Grelle und leuchtende Farben sowie unruhige Strukturputze sind nicht zulässig, ebenso orts-untypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Waschbeton etc.
- (10) Holzhäuser (Holzständer-/Holzrahmenkonstruktionen) sind zulässig.
- (11) Holzblockhäuser sind ortsfremde Bauweise und nicht zulässig.
- (12) Bei den Hauptgebäuden darf die Sockelhöhe (OK-Rohbeton Erdgeschossfußboden) max. 0,40 m betragen, gemessen an der jeweiligen Erschließungsstraße Hinterkante Gehweg, Grundstücksmitte. Im MI1 und MI2 ist die Görresstraße maßgebend.
- (13) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

## **§ 8 Bestandsschutz**

- (1) Genehmigungsbestand von Gebäuden und bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Bei der Sanierung von Bestandsgebäuden (Erneuerung Dach) darf die bisherige Dachform und Dachneigung beibehalten werden.

## **§ 9 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß in der gültigen Fassung, soweit in der Planzeichnung oder nachstehend nichts Abweichendes geregelt ist.
- (2) Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen Garagen oder Carports nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, innerhalb der Baugrenzen oder an der Grundstücksgrenze gem. BayBO (Bayer. Bauordnung) errichtet werden. Die Dachneigung ist bis max. 45° zulässig.

- (3) Offene Stellplätze (ohne Umhausung oder Überdachung) sind generell zulässig.
- (4) Flachdächer sind nur begrünt zulässig.
- (5) Garagen, Carports oder Nebengebäude die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze giebelständig aneinandergelagert werden, sind in Dachneigung mit durchgehender Trauflinie einheitlich zu gestalten.
- (6) An traufständige (mit Dachneigung zur Grenze) Grenzgaragen darf nicht angebaut werden.
- (7) Der Stauraum vor Garagen wird auf die notwendigen Stellplätze nicht angerechnet. Er darf zu öffentlichen Erschließungsflächen hin nicht eingefriedet werden.
- (8) Tiefgaragen sind allgemein zulässig. Die Tiefgaragenzufahrten sind in Position und Umfang im Bereich privater und öffentlicher Erschließungen innerhalb des Geltungsbereiches frei wählbar. Es sind hierbei die Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß zu beachten. Die Anzahl der Stellplätze sowie die Anordnung der Stellplätze werden außerdem durch die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß geregelt.
- (9) Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nach dem Stand der Technik bzw. der TA Lärm und TA Luft auszuführen. Eine natürliche Lüftung ist zu bevorzugen. Die Abluft einer eventuell erforderlich werdenden mechanischen Lüftungsanlage ist über dem Dach der jeweilig zugeordneten Gebäudekomplexe vorzusehen.
- (10) Die Tiefgaragenrampe ist lärmschützend zu überbauen. Die Seitenwände der Auffahrt sind mit schallabsorbierendem Material auszukleiden. Der Bereich der Ein- und Ausfahrtsrampe ist fugenlos, ohne Sprünge und Stoßstellen an der Fahrbahndecke auszuführen. Der Torbereich ist mit einer Fernsteuerung auszurüsten oder mit einem Schlüsselschalter zu betätigen, welcher auf Tiefgaragenebene angeordnet ist. Es sind geräuscharme Garagentore einzubauen.
- (11) Für Pflanz- und Rasenflächen im Bereich von Tiefgaragen ist eine durchwurzelbare Vegetationsschicht aus Substraten mit hohem Wasserspeichervermögen von mindestens 30 cm für Grasflächen, 50 cm für Strauchpflanzungen und 80 cm (mind. 60 cm + 20 cm Geländemodellierung am Baumstandort) für Bäume vorzusehen. Die Fläche für Baumstandorte muss dabei mindestens 2,0 m x 2,0 m betragen.

## § 10 Einfriedungen und Werbeanlagen

- (1) Im WA ist entlang von öffentlichen Wegen und Straßen nur ein schmiedeeiserner Zaun oder ein Holz-Staketenzaun bis 1,20 m Höhe zulässig. Sockelmauern und Mauerscheiben sind unzulässig. Die Zaunsockelhöhe darf bei allen Einfriedungen maximal 0,15 m betragen.  
Einfriedungsmauern (z.B. Gabionenmauern und Stabgitterzäune) sind nicht erlaubt.  
Massive Tür- und Torpfosten dürfen generell eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.
- (2) Im **MI 2** sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Görresstraße/ Hauptstraße Einfriedungen unzulässig (Grenzziehung s. Planteil).

- (3) Werbeanlagen dürfen im Wohngebiet (WA) an den Einfriedungen und Gebäuden nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder bis max. 1,0 m<sup>2</sup> Größe, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen.
- (4) Im Mischgebiet sind Werbeanlagen zulässig. Diese dürfen nur an der Gebäudefassade des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses angebracht werden. Höhe max. 3,0 m, Breite max 1,5m.
- (5) Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

## § 11 Private Verkehrsflächen

- (1) Private Verkehrsflächen, Fußwege, Zufahrten und Hauseingänge sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen (z.B. fugenweites Pflaster oder Drainpflaster).
- (2) Bei Grundstücken, welche nur über private Verkehrsflächen (Stichstraßen) ohne Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.
- (3) Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die (Neben-)Gebäude gestalterisch einzubinden.

## § 12 Grünordnung

- (1) Die im Planteil als „zu erhalten“ dargestellten Bäume sind zu erhalten und bei allen Maßnahmen wirksam zu schützen und die DIN 18920:2014-07 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen einzuhalten.

Insbesondere sind die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume von jeglicher Beeinträchtigung durch Befahren, sonstiger Bodenverdichtung, Überdecken, Abgrabung und Offenlegung freizuhalten, ggf. sind rechtzeitig fachgerechte Schutzmaßnahmen durchzuführen. Alle oberirdischen Teile der zu erhaltenden Bäume sind ebenfalls von Beschädigungen durch den Baubetrieb zu schützen, ggf. sind rechtzeitig fachgerechte Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Bei Ausfall/Rodung sind diese entsprechend durch gleichwertige Bepflanzung zu ersetzen. 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 2). Bestehende Gehölze (z.B. – bedingt erhaltenswert gemäß Planzeichnung) können hierbei angerechnet werden.

- (2) 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 zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:

Bäume 1. Ordnung mind. Sol, 3xv, ew., mDb, StU. 16 - 18 cm

Bäume 2. Ordnung mind. Sol, 3xv, ew., mDb, StU. 14 - 16 cm

offener Bodenstandraum mindestens 16 m<sup>2</sup>, Herstellung des Wurzelraums mit Bodensubstrat entsprechend der ZTV-Vegtra-Mü

Bäume 1. Ordnung:

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Fagus sylvatica* (Rot-Buche)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)

Bäume 2. Ordnung:

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- Obstbaum-Hochstamm

Sträucher: (bei Strauchpflanzungen sind auch nachfolgende zu berücksichtigen)

- |                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>  | Hartriegel          |
| <i>Corylus avellana</i>  | Hasel               |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster            |
| <i>Rhamnus frangula</i>  | Faulbaum            |
| <i>Ribes alpinum</i>     | Alpenjohannisbeere  |
| <i>Rosa arvensis</i>     | Feldrose            |
| <i>Viburnum lantana</i>  | Wolliger Schneeball |

- (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. Unvermeidbare Rodungen sollten im Winterhalbjahr, zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar erfolgen. Auf § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird verwiesen.
- (4) Bei Vorlage der Eingabeplanung sind die Vorgaben der Grünordnung gem. Abs. 1 bis 3 darzustellen.

### § 13 Niederschlagswasserversickerung

- (1) Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M-153 "Handlungsempfehlung"

gen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung von Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

- (2) Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu versickern. Vorrangig ist eine flächige Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben.
- (3) Im Bereich von künstlichen Auffüllungen darf nicht versickert werden.
- (4) Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden, darf nicht versickert werden und ist unter Beachtung der gültigen Entwässerungssatzung zu sammeln und schadlos in öffentliche Kanalisation abzuleiten.

## § 14 Immissionsschutz

- (1) Für die Wohn- und Aufenthaltsräume ist in allen Geschossen eine Grundrissorientierung zur straßenverkehrs-lärmabgewandten Seite vorzusehen, um die Orientierungswerte für tags und nachts einhalten zu können.
- (2) 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.
- (3) Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07. „Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen“ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus dem Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Es sind Wohnungen so zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist, die von der Staatstraße 2032 (Hauptstraße) abgewandt ist. Ist dies nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schallgedämpften Lüftung auszustatten. Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 10 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Fassaden für schützenswerte Nutzungen können auf Grundlage von Lärmberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

## **§ 15 Bewehrungsvorschrift**

Mit Geldbußen bis zu EUR 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Ziff. 17 BayBO).

## **§ 16 Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan Nr. 92 „nördlich der Görresstraße und südlich der Schlossgartenstraße“, rechtskräftig seit 05.07.2016 außer Kraft.

# **IV. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen**

## **§ 17 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.
- (3) Die privatrechtliche Erschließung der Hinterliegergrundstücke ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der betroffenen Grundstücke und deren Nutzungsberechtigten zu belasten.

## **§ 18 Altlasten**

- (1) Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist das Landratsamt Augsburg einzuschalten.

## **§ 19 Abwehrender Brandschutz**

- (1) Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Bereichen mit Geschossflächenzahl bis 0,7 eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.  
In den Bereichen mit Geschossflächenzahl bis 1,2 ist eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.
- (2) Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
- (3) 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.

- (4) Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9.50 m betragen.
- (5) Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges mindestens zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege haben.

## § 20 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.

## § 21 Bauwasserhaltungen und wild abfließendes Wasser

Bauwasserhaltungen:

Sollten aufgrund von Bauarbeiten durch zutage tretendes Grund- oder Hangquellwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Augsburg zu beantragen. Antragformulare stehen im Internet unter [www.landkreis-augsburg.de](http://www.landkreis-augsburg.de) (Bürgerservice/Formulare zur Verfügung).

Wild abfließendes Wasser:

Der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 WHG).

Neusäß, den .....

.....

Richard Greiner, 1. Bürgermeister

