

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 90a

mit Grünordnung

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

BAUGEBIET:
„ ÖSTLICH DER OTTMARSHAUSER STRASSE “



STADT NEUSÄSS

Landkreis Augsburg
OT Ottmarshausen/Hainhofen

Neusäß, den 24.05.2007
geändert, den 12.02.2008
geändert, den 28.04.2009
geändert, den 01.10.2009

Stadt Neusäß - Bauamt
Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

K r e n z, Stadtbaumeister

Tel.: 0821 / 4606-240
Fax: 0821 / 4606-243
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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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) 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
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. 90a „Östlich der Ottmarshäuser Straße“ gilt die durch die Bauverwaltung der Stadt Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 24.05.2007, geändert am 12.02.2008 und 28.04.2009 in der Fassung vom 01.10.2009 mit integriertem Grünordnungsplan, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Abgrenzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 a besteht aus zwei Teilbereichen:

- (1) TEILBEREICH „A“
Betroffene Grundstücke (mit Kennung) im bauplanungsrechtlichen Sinne:
Grundstück Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, Nr. 5 Nr. 6, Nr. 7 Nr. 8 , Nr. 9, Nr. 10 und Nr. 11 (Siehe Anlage 1 „Bauplanungsrechtliche Grundstücke“).
- (2) TEILBEREICH „B“
Betroffene Grundstücke (mit Kennung) im bauplanungsrechtlichen Sinne:
Grundstück Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14 (Siehe Anlage 1 „Bauplanungsrechtliche Grundstücke“).

§ 4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der gesamte Geltungsbereich (Teilbereiche A und B) 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 beschriebenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Die Fläche des Baulandes je Grundstück ist in Anlage 2 „Ermittlung der Grundfläche lt. GRZ“ dargestellt (§ 19 Abs. 3 BauNVO).
- (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 in der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO).

§ 6 Zahl der Vollgeschosse und Wohnungen

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Unterteilung der Gebäude in Wohneinheiten:
Einfamilienhäuser: max. 2 WE
Doppelhaushälften: max. 1 WE

§ 7 Höhe und Höhenlage der Gebäude

verwendete Abkürzungen:	OK	Oberkante
	VK	Vorderkante
	FFB	Fertigfußboden
	EG	Erdgeschoss
	DG	Dachgeschoss

Die Traufhöhe bemisst sich ab Oberkante (OK) FFB EG bis Oberkante (OK) fertige Dachhaut gemessen an der Außenkante der fertigen Außenwand talseitig.

Die Firsthöhe bemisst sich ab OK FFB EG bis OK fertige Dachhaut gemessen am Hochpunkt des jeweiligen Daches.

(1) Teilbereich „A“:

Zulässige Traufhöhe bei Dachneigungen unter 12°	6,00 m
Zulässige Traufhöhe bei Dachneigungen über 12°	3,80 m
Zulässige Firsthöhe	9,20 m

(2) Teilbereich „B“:

Zulässige Traufhöhe bei Dachneigungen unter 35°	3,20 m
Zulässige Traufhöhe bei Dachneigungen über 35°	3,80 m
Zulässige Firsthöhe	9,20 m

- (3) Zum Angleichen der Gebäude an das Gelände sind konstruktive Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einem Abstand von max. 4 m vom Gebäude zulässig. In diesem Umgriff sind auch Abstützungen für Balkone zulässig. Darüber hinaus gehende Aufschüttungen, Abgrabungen und Abstützungen sind nicht zulässig.

§ 8 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen Teilbereich „A“ und „B“

- (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) Baugrenzenüberschreitungen für untergeordnete Bauteile gem. Art.6 Abs. 8 BayBO sind zulässig.
- (4) Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können die Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. der jeweils gültigen Grundflächenzahl erweitert werden.
- (5) Innerhalb des Baugebietes gilt die offene Bauweise.
- (6) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) anzuwenden.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Gestaltung der Gebäude

(1) Teilbereich „A“:

- Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.
- Es sind gem. § 20 Abs. 1 BauNVO max. 2 Vollgeschosse (II) zulässig.
- Das Geschoss unter dem Erdgeschoss kann als Keller- bzw. Souterraingeschoss ausgebildet werden. Dieses Geschoss darf nicht als Vollgeschoss im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ausgebildet werden.
- Es sind alle Dachformen zulässig.
- Pultdächer sind nur hangparallel geneigt zulässig; bei aneinandergestellten Pultdächern ist die höhere Dachseite hangparallel zu stellen.

(2) Teilbereich „B“:

- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.
- Es sind gem. § 20 Abs. 1 BauNVO max. 2 Vollgeschosse (II) zulässig.
- Das Geschoss unter dem Erdgeschoss kann als Keller- bzw. Souterraingeschoss ausgebildet werden. Dieses Geschoss darf nicht als Vollgeschoss im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ausgebildet werden.

- Es sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach (SD) und Pultdach (PD).
- Pultdächer sind nur hangparallel geneigt zulässig; bei aneinandergestellten Pultdächern ist die höhere Dachseite hangparallel zu stellen.
- Krüppelwalmdach, Tonnen oder Segmentdach und alle Flachdachformen sind unzulässig.

§ 10 Gestaltung der Dächer Teilbereich „A und „B“

- Bei allen geneigten Dächern sind nur gleichgeneigte Dachflächen zulässig. Zeltdächer sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch auszubilden.
- Für die Dacheindeckung sind Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckungen mit Färbung von rot über rotbraun bis braun, sowie anthrazit (nicht engobiert) zulässig. Bei Dächern bis 25° Dachneigung sind auch Blechdeckungen mit nicht reflektierender Oberfläche zulässig.
- Anlagen zur Solarnutzung sind zulässig.
- Auf ein und demselben Gebäude ist eine einheitliche Dachdeckung vorzusehen.
- Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- Dachgauben sind bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Dachlänge zulässig. Ein Mindestabstand von 1,5 m zum Ortgang ist einzuhalten.
- Anstelle von Dachgauben sind auch Zwerchgiebel zulässig wobei der First des Quergiebel mind. 50 cm niedriger sein muss als der des Haupthauses.
- Übereinanderliegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Bei allen Gebäuden ist an den Traufen und Ortgängen (Giebelseite) ein max. Dachüberstand von 70 cm zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab VK Stütze gemessen.
- Nebengebäude und Garagen können mit Dachformen entsprechend der Hauptgebäude ausgeführt werden.
- Als großflächige sichtbare Materialien an Fassaden sind nur Putz und Holz zulässig. Grelle und leuchtende Farben sowie unruhige Strukturputze sind nicht zulässig, ebenso ortsuntypische Verkleidungen mit (Spalt-)Klinker, Waschbeton etc.
- Holzhäuser (Holzständer-/rahmenkonstruktionen) sind zulässig.
- Holzblockhäuser sind als ortsfremde Bauweise nicht zulässig.

§ 11 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen Teilbereich „A und „B“

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß i. d. g. F. vom 30.11.2001.
- (2) Stellplätze sind ungedeckt oder max. mit einer Überdachung ohne geschlossener Umwehrung (Geländer zulässig) auszubilden.

- (3) Sämtliche nachzuweisenden Stellplätze sind nur von der Ottmarshausener Straße anzubinden.
- (4) Stellplätze sind auf dem jeweiligen bauplanungsrechtlichen Grundstück nur entlang der Ottmarshausener Straße und nur max. einreihig zulässig.
- (5) Stellplätze (gedeckt und ungedeckt) haben bei senkrechter Aufstellung zum Straßenraum einen Sicherheitsabstand zur Straßenhinterkante von mind. 1.0 m einzuhalten. (Eine Zurechnung des Sicherheitsabstandes zur Stellplatzausbildung ist unzulässig).
- (6) Stellplätze sind je nach Örtlichkeit entweder mit wasserdurchlässigem Belag auf Erdgleiche zu errichten oder als wasserdurchlässige befahrbare Plateaus in Holz oder Stahlbauweise mit entsprechender Absturzsicherung und Zugangssicherungen höhengleich mit der Ottmarshausener Straße auszubilden.
- (7) Erdanschüttungen zum Errichten der Stellplätze sind bis max. 50 cm zulässig.
- (8) Tiefgaragen sind unzulässig.
- (9) Im **Teilbereich „B“** dürfen auch Garagen und Carports an Grundstücksgrenzen gem. BayBO oder im baulichen direkten Zusammenhang mit den jeweils baulich beantragten Gebäuden errichtet werden.
Die Garagen sind mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Der Stauraum vor Garagen wird auf die notwendigen Stellplätze nicht angerechnet. Er darf zu öffentlichen Erschließungsflächen (Ottmarshausener Straße) hin nicht eingefriedet werden.
- (10) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Gewächshäuschen bzw. Garten- und Geräteschuppen bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 qm, Stallungen für Kleintiere im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 15m² und bis max. 8 Schafe und nur außerhalb der künftigen HQ 100 Grenze zulässig.

§ 12 Einfriedung und Werbeanlagen

- (1) Im Planbereich sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin aus Zäunen mit senkrechter Holzlattung und in einer Gesamthöhe von 1,20 m auszuführen. Die Einfriedungen zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbarn können auch aus Maschendrahtgeflecht mit Stahlrohrsäulen errichtet werden. Mauern oder Zaunsockel sind nicht zulässig (u.a. Barrierewirkung für Kleintiere).
- (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 bis max. 0,5 m² Größe, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen, wenn sie das Straßenbild nicht verunstalten.

§ 13 Grünordnung

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und bei allen Maßnahmen wirksam zu schützen.
- (2) Die steilen Hangbereiche, besonders im Nahbereich der Ottmarshäuser Straße, sind durch eine geeignete Vegetationsdecke, insbesondere durch bodenstabilisierende Gehölze, dauerhaft vor Erosion zu schützen.
- (3) Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu begrünen. Für die Bepflanzung sind überwiegend standortgerechte, vorwiegend heimische Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden. Je 250 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Geeignete bestehende Laubgehölze können hierbei angerechnet werden. Zur Umsetzung der angestrebten Ein- und Durchgrünung sind Neupflanzungen schwerpunktmäßig entlang der Ottmarshäuser Straße sowie an der Grenze zum Schmuttertälchen anzulegen.
- (4) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche im unteren Hangbereich und am Hangfuß ist von jeder weiteren Bebauung freizuhalten und am Rand bevorzugt für Ersatzpflanzungen zum Aufbau und zur Erhaltung einer Gehölzkulisse zum Schmuttertälchen zu nutzen.
- (5) Für alle vorhandenen Vegetationsbestände ist die DIN 18 920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen 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.
- (6) Als Ausgleich für die unverzichtbare Beseitigung von festgesetzten Bäumen und für baubedingte Eingriffe in den Baufenstern sind folgende Ersatzpflanzungen zu leisten:

Für jeden entfernten Baum der Wertstufe „zu erhalten“ sind 2 standortheimische Bäume der nachfolgenden Gehölzliste (Mindestgröße 3x verpflanzt, STU 18-20 cm) auf dem Grundstück zu pflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene vitale Laubbäume, die geeignet sind, die Funktion des zu entfernenden Baumes hinsichtlich Abschirmung zum Schmuttertälchen oder Begrünung entlang der Ottmarshäuser Straße zu übernehmen, sind für den Ausgleich anrechenbar.

Zusätzliche Versiegelungen durch Überbauung mit An- und Neubauten, Zufahrten und Stellplätzen sind je angefangene 50 m² überbauter Fläche mit der Pflanzung von je einem standortheimischen Baum der nachfolgenden Gehölzliste (Mindestgröße 3x verpflanzt, STU 18-20 cm) auszugleichen. Die Bäume sind vorzugsweise entlang der Ottmarshäuser Straße zur Ergänzung der bestehenden Gehölzreihe sowie in der privaten Grünfläche zur Verbesserung der Einbindung in die Schmutterleite zu pflanzen.

Liste standortheimischer Gehölze für die Hangleite einschl. Bepflanzung an der Ottmarhauser Straße (Waldmeister-Tannen-Buchenwald):

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Fagus sylvatica (Rotbuche)
 - Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - Ulmus glabra (Bergulme)
- außerdem:
- Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Tilia cordata (Winterlinde)

Liste standortheimischer Gehölze für Hangfuß und Tal (Erlen-Eschen-Auwald)

- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Salix alba (Silberweide)
- Ulmus laevis (Flatterulme)
- Ulmus minor (Feldulme)

- (7) 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.
- (8) Bei Vorlage der Eingabeplanung ist ein qualifizierter Außenanlagenplan beizulegen. Hierbei sind auch die erforderlichen Rodungen und die geplanten Ersatzpflanzungen darzustellen.
- (9) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

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

§ 14 Versickerung von Niederschlagswasser

- (1) Ist die Versickerung im überplanten Areal möglich, so ist unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem Grundstück dem Untergrund zuzuführen.
- (2) Abfließendes Oberflächenwasser von Zufahrten und nicht stark frequentierten Stellplätzen ist soweit möglich in angrenzenden Grünflächen über belebte Bodenzonen breitflächig zu versickern.
- (3) Sickerschächte und Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) zu bemessen und zu errichten. Die Eindringtiefe eines Schachtes in den Untergrund soll 5,0 m nicht überschreiten. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV). Ist diese nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

- (4) Während des Baus können durch Schichtenwässer als Stauwässer auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Regenwasserkanal darf nicht erfolgen.
- (5) Aufgrund der Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so zu auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.
- (6) Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.
- (7) Öffnungen im Gebäude sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- (8) Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.
- (9) Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässer- und Grundwasserschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz-/Mischwasserkanalisation zu beseitigen.
- (10) Bauwasserhaltungen sind wasserrechtlich durch das LRA zu genehmigen. Im Einzel- und Notfall kann auf Nachweis ein Überlauf in den Flutgraben 477/3 oder in einen neuen Graben auf der Fl. Nr. 575 erfolgen.
- (11) Sickeranlagen sind stets an der Talseite von Neubauten oder bestehenden Altbauten anzuordnen. Sickeranlagen dürfen keine Verbindung zu Bauwerksdrainagen besitzen. (Niederschlagswasser ist grundsätzlich vom Bauwerk fernzuhalten). Die Sohle von Sickeranlagen sollte aus Gründen des Grundwasserschutzes möglichst einen Abstand von 1,5 m zum höchsten Grundwasserstand haben. Durch die Sickeranlagen muss eine hydraulische Verbindung zur sickerfähigen Schicht (hier Talsand / Tertiärsand) gewährleistet werden.

§ 15 Baugrund (Geologie)

- (1) Für jeden Neu-, An- oder Umbau innerhalb des Geltungsbereiches ist eine individuelle, auf das Projekt bezogene Baugrunduntersuchung nachzuweisen und statisch zu berücksichtigen.
- (2) Für den Brandschutz ist eine Wassermenge von mind. 800 l/min. über 2 Std. notwendig und einzurichten. Es gelten die techn. Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331. Die Abstände zwischen Hydranten dürfen 240 m nicht überschreiten.

§ 16 Immissionsschutz

- (1) Beim Neu-, Um- oder Ausbau der Gebäude im Planungsgebiet dürfen auf den in der nachfolgenden Tabelle fett eingetragenen Fassaden aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte um mehr als 4 dB(A) keine Fenster zur Belüftung besonders schützenswerter Räume vorgesehen werden. Auf den in Normalschrift eingetragenen Fassaden der insgesamt elf Gebäude sollten soweit möglich wegen der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 keine Fenster zur Belüftung schützenswerter Räume geplant werden. In beiden Fällen können ersatzweise für die erforderlichen oder wünschenswerten Grundrisorientierungen passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit integrierten schalldämmenden Lüftungseinrichtungen, geschlossene Wohnraumbelüftungssysteme, Fenster) vorgesehen werden.

Immissionsort		Keine Fenster zur Raumbelüftung auf Fassadenseite ...			
#	Bezeichnung	im Erdgeschoss		im Obergeschoss	
		Wohnraum	Schlafraum	Wohnraum	Schlafraum
1	Ottmarshäuser-25N	NW, NO	NW, SW, NO	NW, SW, NO	NW, SW, NO
2	Ottmarshäuser-25M	NW, SW	NW, SW	NW, SW, NO	NW, SW, NO
3	Ottmarshäuser-25S	NW, SW, NO	NW, SW, NO	NW, SW, NO	NW, SW, NO
4	Ottmarshäuser-29	NW, SW, NO	NW, SW, NO	NW, SW, NO	NW, SW, NO
5	Ottmarshäuser-31	NW, NO	NW, SW, NO	NW, NO	NW, SW, NO
6	Ottmarshäuser-33	NW, SW, NO	NW, SW, NO	NW, SW, NO	NW, SW, NO
7	Ottmarshäuser-35	---	---	NW	NW, NO
8	Ottmarshäuser-37	NW, NO	NW, SW, NO	NW, SW, NO	NW, SW, NO
9	Ottmarshäuser-39	NW, SW, NO	NW, SW, NO	NW, SW, NO	NW, SW, NO
10	Ottmarshäuser-43	---	---	NW, NO	NW, SW, NO
11	Ottmarshäuser-45	---	---	NW	NW, SW, NO

- (2) Die schalltechnische Dimensionierung der im Planungsgebiet um-, aus- oder neu zu bauenden Wohngebäude (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 genügen.

§ 17 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.

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

§ 18 Versorgungsanlagen / Mobilfunk

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen) die bestimmt sind für Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sowie Mobilfunkmasten, sind unzulässig.

IV. Schlussbestimmungen

§ 19 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).

§ 20 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Neusäß, den 02.10.2009

D u r z
1. Bürgermeister