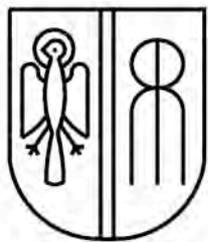


TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 116

mit Grünordnungsplan

**BAUGEBIET: „GEWERBEGEBIET – NÖRDLICH DER
ENTLASTUNGSSTRASSE NEUSÄSS“**



N **Stadt
Neusäß**

Neusäß, den 27.07.2010
geändert am 24.02.2011
geändert am 17.05.2011 (redaktionell)
geändert am 13.10.2011 (redaktionell)

Planung:

Eberhard von Angerer Dipl.-Ing. Architekt
Regierungsbaumeister
Lohensteinstr. 22
81241 München

T.:089-561602 | F.:089-561658
mail@vonangerer.de
www.vonangerer.de

Grünordnung:

Vogl + Kloyer
Landschaftsarchitekten
Sportplatzweg 2
82362 Weilheim

T.:0881-9010074 | F.:0881-9010076
mail@vogel-kloyer.de
www.vogel-kloyer.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. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) 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

SATZUNG

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. 116 „Gewerbegebiet - Nördlich der Entlastungsstrasse Neusäß“ gilt die durch das Architekturbüro Eberhard von Angerer ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, mit integriertem Grünordnungsplan der Landschaftsarchitekten Vogl + Kloyer vom 22.07.2010 (in der Fassung vom 24.02.2011), die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung (in der Fassung vom 22.07.2010) den Bebauungsplan bildet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 Satz 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind bis zu einer Größe von 80 qm zugelassen.
- (2) Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - Betriebe, die nach der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BIMSchV - vom 14.02.1975, zuletzt geändert am 14.03.1997, einer Genehmigung bedürfen,
 - Speditionsbetriebe, Lagerbetriebe und Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen (ausgenommen kommunale Wertstoffsammelstellen)
 - Einzelhandelsgeschäfte jeglicher Art, ausgenommen der Handel mit Bauelementen (z.B. Fenster), die im Geltungsbereich selbst produziert werden.
 - Vergnügungsstätten.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl sowie für die Wand- und Firsthöhe [gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes auf der Talseite bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika (bei Flachdächern) bzw. Oberkante First] als Höchstgrenze. Bei Pultdächern gilt die größere Wandhöhe als Firsthöhe.

Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl bis zu einem Höchstwert von 0,9 überschritten werden

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 5 Dächer

- (1) Für alle Gebäude sind nur Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer und Zeltdächer bis 25° zulässig.
- (2)
 1. Im Bereich der Gewerbegebietsteilflächen GE1 bis GE4 und GE6 sind 30,0 % der Gesamtdachfläche aller Gebäude extensiv zu begrünen.
 2. Im Bereich der Gewerbegebietsteilfläche GE5 sind 100 % der Gesamtdachfläche aller Gebäude extensiv zu begrünen.
- (3) Bei begrünten Flachdächern muss die Mindestaufbaudicke für die Vegetationsschicht 5 cm betragen.

- (4) Dächer, die nicht extensiv begrünt werden, dürfen nicht mit grellen oder reflektierenden Materialien gedeckt werden.
- (5) Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

§ 6 Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung

Anlagen, die zur Gewinnung regenerativer Energien dienen, sind zulässig. Sie sind ausschließlich an und auf dem Gebäude derart anzubringen und zu gestalten, dass sie ihrem Zweck entsprechend die höchstmögliche Nutzung gewährleisten und sich in die nähere Umgebung einfügen.

§ 7 Höhenlage der Gebäude

Abgrabungen und Aufschüttungen zur Einbindung der Gebäude in die Hanglage sind zulässig.

§ 8 Gestaltung der Gebäude

- (1) An den Fassaden dürfen keine grellen oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
- (2) Die Giebelseiten von Gebäuden mit Satteldach dürfen eine Breite von 20 m nicht überschreiten. Betriebsbedingte Ausnahmen hiervon können zugelassen werden.
- (3) Gebäude, die länger als 15 m sind müssen durch vertikale Elemente (z.B. Mauerpfeiler) gegliedert werden.

§ 9 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß i. d. g. F. vom 30.11.2001.
Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen, Stellplätze sind auch außerhalb der bebaubaren Flächen auf den nicht als private Grünflächen festgesetzten Bereichen zulässig.

§ 10 Einfriedung und Werbeanlagen

- (1) Einfriedungen sind als Stahlgitterzäune ohne sichtbaren Sockel mit einer maximalen Höhe von 2 m zulässig und mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Die Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist durch eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu gewährleisten. Untergeordnete, kurze Mauerabschnitte können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie der Einfahrtsgestaltung dienen.
- (2) Werbeanlagen:
 - 1. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Fassaden am Gebäude in einer Größe von max. 1,5m Höhe und 5m Breite untergebracht werden. Blendende oder bewegliche Werbung ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Freistehende Werbung mit einer max. Höhe von 5,00 m über Straßenoberkante können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Innerhalb der Bauverbotszone der übergeordneten Straßen ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.
4. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

§ 11 Behälter für Abfallbeseitigung, Transformatoren

Müllbehälter sowie eventuell notwendige Trafostationen müssen entweder in den Gebäuden untergebracht oder bei freier Aufstellung mit Hecken und Sträuchern eingegrünt werden.

§ 12 Grünordnung

- (1) Stellplätze und Lagerflächen, auf denen keine schädlichen Abwässer anfallen, dürfen lediglich teilversiegelt werden (Wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen).
- (2) Mindestens 10 % der jeweiligen Gewerbegebietsteilfläche sind nach den folgenden Festsetzungen zu begrünen.
- (3) Private Grünflächen sind flächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es ist ein Pflanzraster von mind. 1,5 x 1,5 m einzuhalten. Der Anteil von Bäumen muss im Bereich der Ortsrandeingrünung mind. 10 %, in den restlichen privaten Grünflächen mind. 5 % betragen. Es gelten die Pflanzlisten nach Absatz 8 und 9.
- (4) Entlang entstehender Grenzen durch Parzellierung in einzelne Baugrundstücke sind Grünstreifen in einer Breite von mindestens 3 Metern anzulegen, sofern die Planzeichnung nicht bereits Angaben zu privaten Grünflächen enthält, und entsprechend § 12 (3) zu bepflanzen.
- (5) Tiefgaragen sind auf den nicht mit Gebäuden oder Verkehrsflächen überbauten Flächen mit mindestens 60 cm Vegetationssubstrat zu überdecken, damit eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern möglich ist.
- (6) Bei der Anlage von offenen PKW-Stellplätzen ist je 5 Stellplätze eine Pflanzinsel in der Größe eines Stellplatzes anzulegen und mit einem Baum 1. oder 2. Ordnung zu bepflanzen.
- (7) Für die Neupflanzung von Straßenbäumen sind Baumarten aus folgender Auswahl zu verwenden:

| | |
|------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, m Db, StU 20-25 cm

- (8) Für die Pflanzung von Bäumen auf den öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind Baumarten aus folgender Auswahl zu verwenden:

1. Wuchsordnung:

| | |
|----------------------------|---------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche |
| <i>Populus tremula</i> | Zitter-Pappel |
| <i>Pinus silvestris</i> | Föhre |
| <i>Quercus robur</i> | Stiel-Eiche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |

2. Wuchsordnung:

| | |
|-------------------------|---------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Betula pendula</i> | Sand-Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |

3. Wuchsordnung:

| | |
|-------------------------|------------|
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere |
|-------------------------|------------|

Mindest-Pflanzqualität 1./ 2. Wuchsordnung: Hochstamm, 3xv, m Db, StU 18-20 cm,

Mindest-Pflanzqualität 3. Wuchsordnung: Hochstamm, 3xv, m Db, StU 14-16 cm.

- (9) Für die Bepflanzung der Grundstücke sind im Bereich der Ortsrandeingrünung ausschließlich, ansonsten überwiegend heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Für die Baumartenauswahl gilt die Artenliste gem. § 12 (8), für die Sträucher gilt folgende Auswahl:

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i> | Berberitze |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| <i>Crataegus laevigata, monogyna</i> | Weißdorn |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Kreuzdorn |
| <i>Ribes alpinum</i> | Alpen-Johannisbeere |
| <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Wein-Rose |
| <i>Salix purpurea</i> | Purpur-Weide |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |

Mindest-Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 4-5 Triebe, H 60-100

- (10) Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gemäß den Angaben des Bebauungsplans zu ersetzen.
- (11) Innerhalb der Schutzzonen von Hochspannungsleitungen sind die geltenden Bestimmungen für Bepflanzungen, insbesondere zur Wuchshöhe, zu beachten.
- (12) Zu erhaltende Bäume im Einzugsbereich künftiger Eingriffe sind gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig.
- (13) Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 7 BayBO vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu entwickeln ist.
- (14) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils in der nach Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (März/April oder Oktober/November) auszuführen.

§ 13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- (1) Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen im Umfang von 5,49 ha erforderlich.
- (2) Der ökologische Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf folgenden Flächen, die sich im Eigentum der Stadt Neusäß befinden: Flur-Nrn. 333, 334/1 und 335, Gemarkung Neusäß (Gesamtfläche 2,15 ha), Flur-Nrn. 637, 637/2 und 638, Gemarkung Täferlingen (Gesamtfläche 3,77 ha).

Entwicklungsziel für das bisher landwirtschaftlich genutzte Grünland: Artenreiche Flachland-Mähwiesen überwiegend feuchter Ausprägung.

Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen: Ggf. Unterbrechen von Drainagen, Auslagerungsmahd 3 x jährlich mit Mähgutentfernung ohne Düngung, dauerhaft zweimalige Mahd (ab 15.06.) mit Mähgutentfernung ohne Düngung. Abweichungen im Pflegeregime nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der FFH-Gebietsbetreuung.

Kleinflächige Biotopgestaltungsmaßnahmen: Schaffen von Mulden, Abtragen von Oberboden und Mähgutübertragung.

(3) Lageplan der Ausgleichsflächen:



Flur-Nrn. 333, 334/1 und 335, Gemarkung Neusäß



Flur-Nrn. 637, 637/2 und 638, Gemarkung Täferlingen

§ 14 Versickerung von Niederschlagswasser

- (1) Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.
Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
- (2) Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M-153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).
- (3) Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung von Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.
- (4) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu versickern. Vorrangig ist eine flächige Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben.
- (5) Im Bereich von künstlichen Auffüllungen darf nicht versickert werden.
- (6) Für die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink-, oder Bleiblechflächen über 50 qm Fläche ist eine Vorreinigung erforderlich.
- (7) Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, darf nicht versickert werden und ist unter Beachtung der gültigen Entwässerungsatzung an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

§ 15 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 Fernspreitleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, sowie Mobilfunkmasten, sind unzulässig.

§ 16 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente der nachstehenden Tabelle auf der Fläche des Betriebsgeländes nicht überschreiten.

Der Tagzeitraum erstreckt sich hierbei von 06:00 h bis 22:00 h und der Nachtzeitraum von 22:00h bis 06:00 h.

| Teilfläche | Fläche in ha | L _{EK} [dB(A) / m ²] | |
|------------|--------------|---|--------|
| | | tags | nachts |
| GE 1 | 2,02 | 55 | 40 |
| GE 2 | 1,29 | 60 | 45 |
| GE 3 | 2,25 | 60 | 45 |
| GE 4 | 1,14 | 60 | 45 |
| GE 5 | 2,77 | 62 | 47 |
| GE 6 | 0,40 | 63 | 58 |

Die Lage der Quartiere ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Überprüfung der Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691 in der Fassung vom Dezember 2006 ohne Ausschlüsse.

Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen, sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109 ist sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm (Entlastungsstraße und Nord-Süd-Spange) nach DIN 18005, als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen. Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert.

IV. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen ist, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgt, ohne Einschränkung zu dulden.

Bodendenkmäler

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im unmittelbaren Nähebereich folgender in die Denkmalliste eingetragener Bodendenkmäler:

1. Siedlungsfunde des Neolithikums und des Mittelalters
(Inv. Nr. D-7-7531-0126, Fl.Nr. 212, 215/2 der Gem. Neusäß)
2. Siedlungsfunde des Spätmittelalters und der Frühneuzeit
(Inv. Nr. D-7-7531-0160, Fl.Nr. 220, 220/1 der Gem. Täferdingen).

Es wird vermutet, dass sich diese Bodendenkmäler bis in das Planungsgebiet erstrecken. Die Denkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg unverzüglich bekannt zu machen.

Für Vorhaben im Bereich von Bodendenkmälern gilt:

1. Der Oberbodenabtrag in der Baufläche, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
2. Die Arbeiten müssen von einer geeigneten Grabungsfirma durchgeführt werden. Der Bagger muss vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden.
3. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung – z.B. durch Verschiebung der Baufläche, Überdeckung der Baudenkmäler, Verzicht auf tiefgreifende Fundamentierung o.ä. - nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2010) und ggf. eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.
4. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

5. Mit den erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
6. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg einzuholen.

Freileitungen

1. Innerhalb der Schutzstreifen muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb der Schutzstreifen müssen deshalb durch den Grundeigentümer dem jeweiligen Leistungsträger zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über NN-Höhen (z.B. Für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkante, Endwuchshöhen, u.s.w.) zwingend erforderlich.

2. Zur Vermeidung von Unfällen bei Arbeiten in der Nähe von Bahnstromleitungen sind die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 einzuhalten.
3. Es ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass ein Sicherheitsabstand von Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen usw.) von mehr als 3,0 m zu den Seilen der Bahnstromleitung immer gewährleistet ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Seile hinsichtlich ihres Ausschwing- und Durchhangverhaltens in Betracht gezogen werden müssen.

Um den Sicherheitsabstand im Mastfeld 14-15 der Bahnstromleitung (westlicher Geltungsbereich) einhalten zu können, dürfen Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen usw.) eine Höhe von 485 m üNN innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht überschreiten. Diese NN-Höhe wurde ermittelt unter Zugrundelegung des größtmöglichen Ausschwingens der Seile und des maximal zulässigen Seildurchhangs im betroffenen Bereich (FI.Nrn 216/2, 216/3, 216/16, 216/17, 216/18, 216/21 und 250/3).

Wegen der großen Vielfalt und Unterschiede bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen ist vom Antragsteller/Bauherrn sicherzustellen, dass auch bei jeder Bewegung oder Verlagerung, jedem Ausschwingen – insbesondere von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln -, Wegschnellen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei Arbeiten benutzt werden, die Einhaltung des o.g. Sicherheitsabstands gewährleistet ist.

4. Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung dürfen keine leicht brennbaren Stoffe oder feuerhemmende Bedachung gelagert werden.
5. Für Bauwerke innerhalb der Schutzstreifen ist die Zustimmung der Feuerwehr erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich DIN 4102 Teil 7 entsprechen.
6. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben.

Für die Bahnstromleitung gilt, dass innerhalb eines Radius von 9 m um die Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien,

Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1 : 1,5 abgetragen werden.

7. Die Zufahrt zu den Masten der Bahnstromleitung für LKW muss jederzeit gewährleistet sein.
8. Änderungen am Geländeniveau (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht durchgeführt werden.
9. Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte oder indirekte Schäden werden nicht übernommen werden.
10. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifen nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

V. Schlussbestimmungen

§ 17 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).

§ 18 Inkrafttreten

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 76 für das Gebiet „Entlastungsstraße Neusäß“ und Nr. 86 für das Gebiet „Nord-Süd-Spange“ im überplanten Bereich außer Kraft.

Neusäß, den

Hansjörg Durz

1. Bürgermeister