

TEIL C: BEGRÜNDUNG GEM. § 9 ABS. 8 BAUGB

BEBAUUNGSPLAN Nr. 126

mit Grünordnung

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)
ohne Durchführung einer Umweltprüfung

BAUGEBIET: „ Peter-Rosegger-Straße “



N Stadt
Neusäß

**LANDKREIS AUGSBURG
STADTTEIL WESTHEIM**

Neusäß, den 21.07.2015
geändert, den 17.09.2015 (redaktionell)

Dietmar Krenz, Stadtbaumeister

Stadt Neusäß - Bauamt
Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

Tel.: 0821 / 4606-240
Fax: 0821 / 4606-243
bauamt@neusaess.de

A. Vorgaben und Bestand

1. Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Lohwaldstraße“ ist durch amtliche Bekanntmachung am 27. Mai 1965 in Kraft getreten.

Im Süden des Plangebietes grenzt der seit 01.08.2002 rechtsgültig in Kraft getretene einfache Bebauungsplan Nr. 82 „Lessingstraße“ in der Fassung der am 07.03.2012 rechtsgültig in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lessingstraße“ an.

Das Plangebiet ist bis auf wenige Ausnahmen bereits bebaut. Im Zuge der Realisierung von Einzelbauvorhaben hat sich im Laufe der Zeit ein Bauquartier entwickelt, das als allgemeines Wohngebiet definiert werden kann und mit den unterschiedlichsten Baukörperarten besetzt ist.

2. Bestehende Strukturen und Nutzungen

Der neue Geltungsbereich überplant den bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 2 „Lohwaldstraße“ im Stadtteil Westheim.

Im näheren Umgriff des Plangebiets sind Quartiersbildungen mit Reihenhauszeilen, Hausgruppen und Einzelhäuser prägend.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neusäß wurde von der Regierung von Schwaben mit Bescheid vom 29. August 1989 Az. 420-4621-313-12 genehmigt und ist seit dem 01. Februar 1990 rechtswirksam.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neusäß ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

B. Entwicklung und Veranlassung

Im Rahmen der Beurteilung von einzelnen Bauanträgen musste festgestellt werden, dass der für die Beurteilung dieser Vorhaben maßgebliche Rahmen durch die bestehenden Festsetzungen im Plangebiet sehr eng gesteckt ist. Nachdem im Einzelfall Vorhaben als zulässig qualifiziert werden können, diese aber den gegebenen Rahmen überschreiten, hätte dies die Unterbindung eines durchaus erwünschten Nachverdichtungsprozesses zur Folge gehabt.

Zur Bewältigung dieser Probleme und zur Steuerung eines maßvollen Nachverdichtungsprozesses entschloss sich deshalb der Stadtrat mit Beschluss vom 30. Juli 2015 zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes i.S. des § 30 Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die entsprechenden Gebietstypiken zu schaffen und eine geordnete Weiterentwicklung der im Gebiet vorhandenen Bebauung zu sichern. Dadurch sollen Beeinträchtigungen der Bedeutung des Plangebietes durch unzulässige bauliche Entwicklungen verhindert und weitere Verbesserungen der Zulässigkeitskriterien im Hinblick auf eine moderate Nachverdichtung erreicht werden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurde dabei von folgenden Ergänzungen getragen:

Der rechtskräftige qualifizierte Bebauungsplan einschließlich der ersten Änderung umfasst das Gebiet zwischen der Lohwaldstraße und der Bahnlinie einschließlich der Mörikestraße, der Peter-Rosegger-Straße und Teilen der Lessingstraße.

Der ursprüngliche Bebauungsplan trat am 11.05.1965 in Kraft. Die 1. Änderung trat am 27.05.1968 in Kraft und sieht bei einzelnen Grundstücken eine Erweiterung der Baugrenzen vor.

Durch den Bebauungsplan wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, es sind zwei Vollgeschosse zulässig, die GRZ beträgt 0,2 und die GFZ 0,4, die Grundstücke müssen mindestens 600 m² aufweisen, Doppelhausgrundstücke je 400 m² pro Haushälfte. Weitere Festsetzungen betreffen die offene Bauweise, die Firstrichtung, die Dachform (Satteldächer) und Dachneigung (30°), die Dachaufbauten, Sockelhöhe, Kniestöcke, Fassadengestaltung, Garagen und Einfriedungen.

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits zu ca. 1/3 bebaut, für ein weiteres Drittel lagen Baugenehmigungen nach § 33 BauGB vor und für das letzte Drittel wurden Bauräume geschaffen. Aus heutiger Sicht ist das Baurecht mit einer Ausnahme (Fl.-Nr. 255), vollständig ausgeschöpft. Vereinzelt wurden Befreiungen von den Festsetzungen erteilt.

Das Gebiet weist ein hohes Nachverdichtungspotenzial auf. Teilweise sind Grundstücke mit weit über 1.000 m² aufgrund der eng gefassten überbaubaren Flächen nur mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Es wurde für diesen Bereich eine Bestandsaufnahme durchgeführt und in Fortführung des Planungskonzeptes für das südlich angrenzende Quartier (Bebauungsplan Nr. 82 „Lessingstraße“ i.d.F. der 1. Änderung) der Entwurf für einen neuen Bebauungsplan entwickelt. Wie dort soll nur ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Zudem kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gewählt werden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass aufgrund der urbanen Lage des Baugebietes zwischen Lohwaldstraße und Bahnlinie aus immissionsrechtlichen Gründen heute nicht mehr ein reines Wohngebiet (WR) sondern nur die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) möglich ist. Somit müssen Fragen des Lärm- und Erschütterungsschutzes im jeweiligen Einzelbauantragsverfahren geklärt werden. Der Lärmschutz soll nicht durch die Bauleitplanung auf die Kommune verlagert werden.

Das Maß der Bebauung soll sich am Bestand orientieren, beschränkt sich jedoch auf die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse. Durch Abgrenzungslinien werden die unterschiedlichen Strukturen im Quartier gefasst. So gibt es Einzelhausbereiche ebenso, wie klare Doppelhausstrukturen, aber auch einen Bereich mit Hausgruppen. Die so abgegrenzten Bereiche werden durchnummeriert.

Durch die Regelung von Mindestgrundstücksgrößen und der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten, bezogen auf unterschiedliche Grundstücksgrößen kann die Nachverdichtung gesteuert werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Planungsgebiet durch Festsetzungen zu Art, Maß der baulichen Nutzung.

Grünordnerische Festsetzungen sollen, soweit erforderlich, getroffen werden. Das Gebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen. Durch den Bebauungsplan soll die Nachverdichtung ermöglicht und gesteuert werden

Der Bebauungsplan soll nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden (§ 13 a Abs. 3 BauGB).

Im Zuge der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde nochmals auf diese Punkte hingewiesen und bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, da im gewählten Verfahrensmodus keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

C. Städtebauliche und ortsplanerische Zielvorstellungen

1. Art der Baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

Um zu verhindern, dass an dieser Stelle städtebaulich unverträgliche Nutzungen wie in § 4 Abs. 3 BauNVO beschrieben errichtet werden können, sind diese ausgeschlossen.

2. Bauweise

Es wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese entspricht der faktischen Bauweise innerhalb des Gebietes und unterstützt die städtebauliche Gestalt.

Es sind im **WA1 und WA 4** nur Einzelhäuser, im **WA 2** nur Einzel- und Doppelhäuser und im **WA 4** nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Damit wird ebenfalls dem Charakter des Gebietes entsprochen.

Die Festsetzungen stellen somit eine Fortsetzung der umgebenden Bebauung und deren Maßstäblichkeit dar. Um dem privaten Eigenheimbau Rechnung zu tragen, sind im **WA 1 und WA 3** in jedem Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Im **WA 4** wird die Unterteilung der Wohneinheiten pro Gebäude mit Grundstücksgrößen geregelt (siehe textliche Festsetzungen § 6).

Bei Grundstücken entlang der Lohwaldstraße sind auch Mehrfamilienhäuser als Übergang zur bestehenden dichteren Bebauung städtebaulich vertretbar.

Je Wohngebäude sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

3. Äußere Gestaltung

Aus vorstehenden schon ausgeführten Gründen soll nur ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden. Soweit demnach keine Festsetzungen getroffen sind, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im übrigen nach § 34 BauGB.

Für die Hauptgebäude werden nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis max. 50° festgesetzt.

4. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet wird im Westen durch die Lohwaldstraße und im Osten durch die Bahnlinie Augsburg-Ulm begrenzt. Im Norden verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Bauzeile nördlich der Mörikestraße und deren gedachte Verlängerung nach Osten. Im Süden grenzt das Plangebiet an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 82 „Lessingstraße“.

5. Größe des Plangebiets

Das gesamte im Geltungsbereich liegende Gebiet umfasst ca. 3,1 ha.

D. Erschließung, Ver- und Entsorgung

1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch ein leistungsfähiges Straßennetz erschlossen. Die dem maßvollen Nachverdichtungsprozess entspringende Verkehrsmengenmehrung kann durch das vorhandene öffentliche Wegesystem problemlos bewältigt werden.

2. Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über die bestehende Kanalisation im Mischsystem.

Sämtliche privaten Verkehrsflächen sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen.

Bei Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

3. Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch die Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH gesichert und durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes jederzeit möglich und ausreichend.

Ebenso ist der Löschwasserbedarf für den Grundschutz über zentrale Wasserversorgung gesichert.

Der Stadt Neusäß liegen keine für eine Bebauung des Gebietes nachteiligen Kenntnisse über Baugrund, Grundwasserverhältnisse und Altlasten vor.

4. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Da der Bebauungsplan keine oberirdische Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel. Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

Für die Neubauten ist seitens LEW die Errichtung von Mehrspartenhausanschlüssen vorgesehen.

Die Versorgung mit Erdgas ist über das bestehende Leitungsnetz der Stadtwerke Augsburg Netze GmbH möglich. Eine Erweiterung des Erdgasnetzes setzt jedoch eine Wirtschaftlichkeit voraus.

5. Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung kann über die vorhandenen öffentlichen Straßen abgewickelt werden.

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

6. 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.

7. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Bahnlinie Augsburg/Ulm sind passive Lärmschutzmaßnahmen zwingend erforderlich. Gleiches gilt für Verkehrslärmeinwirkungen aufgrund des Straßenverkehrs auf der Lohwaldstraße. Zudem ist im Nahbereich von Bahntrassen (ca. 50 m) möglichen Erschütterungseinwirkungen bei der jeweiligen Gebäudeausführung Rechnung zu tragen.

Der Umfang der erforderlichen Maßnahmen bzw. hierfür zu erstellenden Nachweise und Überprüfungen ist im weiteren in Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen geregelt.

E. Natur und Landschaftsschutz

1. Grünordnung

Der vor Ort vorhandene Gehölzbestand zeigt wesentliche Unterschiede zur bereits vorliegenden früheren Gehölzbestandsaufnahme. Mehrere dort dargestellte Großbäume sind nicht mehr vorhanden.

Der Baumbestand im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde aufgenommen (siehe Anlage) und soweit im öffentlichen Interesse erforderlich weiterhin in der Planzeichnung als zu erhaltender Baumbestand festgeschrieben.

Gehölze der **Kategorie A** (=unbedingt erhaltenswert), markante und vitale Laubbäume in Einzelstand oder in Gruppen, sind ortsbildprägende Exemplare und sollten im Interesse einer angemessenen Durchgrünung auch weiterhin in der Bauleitplanung als „vorhandene Gehölze, zu erhalten“ dargestellt werden. Eine Beseitigung ist nur nach Einzelfallprüfung und bei entsprechenden Ersatzpflanzungen möglich.

Die Erhaltung von Gehölzen der **Kategorie B** (=erhaltenswürdig), vitale Laub- und Nadelgehölze sowie Obstgehölze, ist zwar wünschenswert, aber die langfristige Sicherung dieser Gehölze ist im Einzelfall für das Baugebiet weniger bedeutsam. Daher soll deren Erhaltung ins Ermessen der jeweiligen Grundstückbesitzer gestellt werden. Trotzdem sollte aber auf die Grundstückseigentümer im Sinne einer Erhaltung dieser Gehölze eingewirkt werden, um langfristig zusammen mit Neupflanzungen eine gemischte Altersstruktur und eine wirksame Durchgrünung des Baugebietes zu erhalten.

Durch die Anrechenbarkeit vorhandener Gehölze für geplante Pflanzgebote soll die Bereitschaft zur Erhaltung bestehender Gehölze zusätzlich gefördert werden.

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Höhenangaben in NN und dem vorhandenen Baumbestand (Art, Lage und Größe) beizufügen.

2. Naturschutz

Im Planungsgebiet sind keine nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bayerischen Naturschutzgesetz geschützten Biotope vorhanden. Weitere Aussagen zu Natur und Landschaft sind nicht im Flächennutzungsplan enthalten.

Im Bereich des Bauleitplanes befinden sich keine bedeutenden oberirdischen Gewässer.

3. Ausgleich

Die Vorschriften über die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht anzuwenden, weil die jetzt beplanten Flächen bereits nach § 30 BauGB überplant waren. Da die jetzige Planung durch Bauleitplanung bereits zulässige Versiegelungen nicht wesentlich vergrößert, tritt keine Ausgleichspflicht ein.

F. Verfahren

Die Bebauungsplanaufstellung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Im Verfahren nach § 13 a kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Weiter wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung nach § 4 c BauGB wird nicht durchgeführt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes tritt der bisher für dieses Quartier geltende Bebauungsplan Nr. 2 „Lohwaldstraße“ aus folgenden Erwägungen außer Kraft:

Nach Söfker in Ernst, Zinkahn, Bielenberg, BauGB, § 1 Rd.-Nr. 254 ff., gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Bei Aufhebung eines Bebauungsplanes sind besondere Anforderungen zu beachten, die sich aus den Grundsätzen der Bauleitplanung nach den §§ 1 und 1 a BauGB sowie den Verfahrensvorschriften, insbesondere der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 bis 4 a BauGB), ergeben.

Ein vorhandener Plan (oder eine vorhandene Darstellung, insbesondere Festsetzung,) muss mit dem ihm zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt werden. Das Erfordernis erneuter Planung muss dargelegt und muss zu rechtfertigen sein. Auch das Vertrauen Betroffener auf den Fortbestand einer Planung ist zu berücksichtigen.

Dies schließt auch die Frage ein, ob für die Aufhebung von Bauleitplänen in allen Fällen ein Aufhebungsverfahren, das den aufzuhebenden Plan voll einbezieht, durchzuführen ist. Diese Frage ist zu bejahen, wenn ein Bauleitplan ersatzlos aufgehoben werden soll. Wird allerdings ein vorhandener Bauleitplan durch einen neuen vollinhaltlich ersetzt, spricht vieles dafür, dass der alte Plan nicht mit in das Verfahren gegeben zu werden braucht.

Allerdings müssen auch in diesem Fall die mit der Aufhebung verbundenen Fragen des alten Plans sowohl nach dem räumlichen Bereich und sachlichen Inhalt des neuen Plans in das Verfahren und die Abwägung einbezogen werden. Auch ohne Auslegung des alten Plans wird dadurch für die Beteiligten deutlich, dass der neue Plan allein die künftige planungsrechtliche Ordnung im Gebiet enthalten soll. In der Begründung ist die Planänderung unter Berücksichtigung des aufzuhebenden Plans zu begründen.

Nach dem BVerwG, Urt. Vom 10.8.1990 – 4 C 3.90 -, ist geklärt, dass, wenn eine Gemeinde ihre frühere Bauleitplanung ändert, insbesondere ein Bebauungsplan durch einen neuen ersetzt, die frühere Rechtslage ihre Verbindlichkeit verliert, und dass dies keinen darauf gerichteten besonderen Willensentschluss der Gemeinde erfordert. Es gelte vielmehr – wie in der übrigen Rechtsordnung – der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere Norm verdränge. Das gewünschte und auch gebotene Ergebnis der Widerspruchsfreiheit planerischer Festsetzungen werde durch die Rechtsfolge dieser ungeschriebenen Rechtsregel erreicht. Der alte Bebauungsplan verliere seine frühere rechtliche Wirkung, weil diese für alle Arten von Normsetzung geltende Rechtsregel greife, nicht aber, weil ein gerade hierauf zielender Wille der Gemeinde besteht oder als bestehend zu unterstellen ist.

Diese Vorgehensweise wurde in vergleichbaren Fällen bislang gewählt, zuletzt beim Bebauungsplan Nr. 119 „Westlich der Kolpingstraße (Teil A)“. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird daher die gleiche Vorgehensweise angewendet.

Vorliegend wurde demnach bei der textlichen Abfassung der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Zusatz aufgenommen, dass der neue Bebauungsplan den bisherigen Bebauungsplan ersetzen soll. In der Satzung des Bebauungsplanentwurfes wird ebenfalls festgesetzt, dass der alte Bebauungsplan durch den neuen Bebauungsplan ersetzt wird. Die Erfordernisse der Abwägung werden in der Begründung berücksichtigt.

G. Sonstige Maßnahmen

1. Sonstige Fachplanungen

Sonstige Fachplanungen sind vom Plangebiet nicht berührt.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Derartige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Städtebauliche Daten:

Die zurückhaltende Nachverdichtung zieht keine relevanten Mehrungen nach sich. Das Nachverdichtungspotenzial ist in Anlage 1 dargestellt.

4. Kosten

Kosten fallen nicht an.

H. Hinweise

1. Deutsche Bahn AG

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Die gesetzlichen Mindestabstände sind auf jeden Fall einzuhalten. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn, in seiner jeweiligen Form, sind sowohl seitens des Antragsstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug und dgl., die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abhörmaßnahmen nach § 1004 i. V. m. § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von den einzelnen Bauwerbern geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzunehmen. Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und einer Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen oder Inanspruchnahme von Eisenbahngelände, insbesondere zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß Art. 6 und 7 BayBO auf Eisenbahnflächen kommt. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahnflächen ist ausgeschlossen. Ebenso ist eine Zuwegung gemäß Art. 4 BayBO ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Als Ansprechpartner für den Geschäftsverkehr mit kommunaler Verwaltung fungiert die: DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, FRI-MÜ-I 1, Barthstraße 12, 80339 München.

2. Brandschutz

Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird auf Folgendes hingewiesen:

- Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
- Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 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 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 zwi-

schen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

- Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,00 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges Zufahrtswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken erhalten. Auf diese Flächen kann ggf. verzichtet werden, wenn mindestens zwei bauliche Rettungswege vorhanden sind.

Neusäß, den 30.09.2015

Richard Greiner
1. Bürgermeister

Anlagen: Baumbestandsliste vom 28.07.2015
Nachverdichtungsdarstellung (Anlage 1)