

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 107

## -Teilbereich A-

mit Grünordnung

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

Für das Baugebiet: „Südliche Hauptstraße“



**N** Stadt  
Neusäß

**LANDKREIS AUGSBURG**  
Stadtteil: Alt-Neusäß

Neusäß, den 17.11.2016  
geändert, den 14.03.2017  
geändert, den 06.04.2017  
geändert, den 11.07.2017

Planung:

**Stadt Neusäß - Bauamt**

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

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

Grünordnung:

**R. Baldauf**

Landschaftsarchitekten  
Georg-Odemer Str. 2a, 86356 Neusäß

Tel.: 0821/452513  
Fax: 0821/452100  
baldauf.landschaftsarchitekten@t-online.de

Die Stadt Neusäß, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und des § 13a des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 2414), 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 Bebauungsplan der Innenentwicklung 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  
Flächennutzungsplanausschnitt im M 1 : 5000,  
Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke
- 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. 107 „Südliche Hauptstraße – Teilbereich A“ gilt die durch die Bauverwaltung der Stadt Neusäß ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, mit Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten R. Baldauf, Georg-Odemer-Str. 2a, 86356 Neusäß, vom 17.11.2016, geändert am 14.03.2017 und 06.04.2017 in der Fassung vom 11.07.2017, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung vom 17.11.2016, geändert am 14.03.2017 und 06.04.2017 in der Fassung vom 11.07.2017 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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Die mit **WA** gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO beschriebenen zulässigen Nutzungen für Anlagen für soziale und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO beschriebenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

- (2) Die mit **MI** gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Erdgeschoss mehrgeschossiger Gebäude sind im **MI**-Gebiet nur die in § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind nur Wohnnutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Geschäfts- und Büronutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Ab dem dritten Obergeschoss sind nur Wohnnutzungen im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO sind unzulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind nicht zulässig.

- (3) Mobilfunksendeanlagen sind unzulässig.

### § 5 Maß der baulichen Nutzung

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

- (2) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen bzw. Grund- und Geschossflächen 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 in der in Satz 1 bezeichnete Anlage bis zu 50 % überschritten werden, im **MI1 bis MI3** bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und

Die Teilflächen der Tiefgaragen außerhalb der aufstehenden Gebäude bleiben außer Ansatz. § 19 Abs. 4 Satz 4 findet keine Anwendung.

- (4) Die in der Planzeichnung festgesetzten max. Wandhöhen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Wand bei Flachdächern.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist das natürliche Gelände (gemessen an der Gebäudeaußenwand; Bezugspunkt an bergseitiger Hauswand Hausmitte).

Bei den Hauptgebäuden darf die Sockelhöhe (OK-Rohbeton Erdgeschossfußboden) max. 0,30 m betragen, gemessen an der jeweiligen Erschließungsstraße Hinterkante Gehweg.

## **§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen in den privaten Grünflächen zulässig.
- (3) Fahrradhäuser und Mülltonnenhäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn diese Nebengebäude mit einem Flachdach mit Dachbegrünung ausgeführt werden.
- (4) Im gesamten Geltungsbereich gilt die geschlossene Bauweise.
- (5) Die Abstandsflächen werden im Planteil abweichend von Art. 6 BayBO geregelt, soweit Baulinien bzw. Baugrenzen und Wandhöhen festgesetzt werden (Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO). Im Übrigen bleibt Art. 6 BayBO anwendbar.

## **III. Örtliche Bauvorschriften**

### **§ 7 Gestaltung der Gebäude**

- (1) Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur Satteldächer zulässig.
- (2) Soweit eine Dachneigung festgesetzt ist, ist eine Über- bzw. Unterschreitung von maximal 2° ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit dies für die gestalterische Angleichung an ein Nachbargebäude notwendig ist.
- (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.

## **§ 8 Garagen, Stellplätze**

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß in der jeweils geltenden Fassung.
- (2) Tiefgaragen sind zulässig. Die Tiefgaragenzufahrten sind in Position und Umfang im Bereich privater und öffentlicher Erschließungen innerhalb des Geltungsbereiches frei wählbar.
- (3) 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.
- (4) Offene Stellplätze (ohne Umhausung oder Überdachung) sind außerhalb der Baugrenzen nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

## **§ 9 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Werbeanlagen**

- (1) Die Einfriedungshöhe darf maximal 1,20 m betragen. Zaunsockel, Betonborddielen, Mauerscheiben oder vergleichbare Ausführungen sind als Abgrenzung unzulässig.
- (2) In den in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Flächen (Flächen ohne Einfriedung) sind Einfriedungen nicht zulässig.
- (3) Werbeanlagen im WA-Gebiet dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder bis max. 0,5 m<sup>2</sup> Größe, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen.

## **§ 10 Grünordnung und Artenschutz**

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und bei allen Maßnahmen wirksam zu schützen.
- (2) Für alle zu erhaltenden 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.

- (3) Als Ausgleich für die unverzichtbare Beseitigung von festgesetzten Bäumen sind folgende Ersatzpflanzungen zu leisten:

Für jeden entfernten Baum der Wertstufe „zu erhalten“ sind 2 standortheimische Bäume der nachfolgenden Gehölzliste A (Mindestgröße 3x verpflanzt, STU 18-20 cm) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. Auf dem Grundstück sonst noch vorhandene vitale Laubbäume ab STU 18-20 cm sind dabei für den Ausgleich anrechenbar.

- (4) Für neu zu pflanzende Gehölze gelten folgende Festsetzungen:

Bei Baum- und Strauchpflanzungen der öffentlichen und privaten Grünflächen sind überwiegend standortgerechte, vorwiegend heimische Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation (Waldmeister-Tannen-Buchenwald bzw. Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald) zu verwenden.

#### **Pflanzliste A:**

##### Bäume I. Wuchsklasse;

- Acer pseudoplatanus i. S. (Bergahorn)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

##### Bäume II. Wuchsklasse;

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)

##### Sträucher;

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna / oxyacantha (Weißdorn)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (gewöhnl. Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

außerdem:

- Salix caprea (Salweide)
- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter

#### **Bäume für Straßen- und Stellplatzbegrünung**

Laubbäume I. - II. Wuchsklasse,

offener Bodenstandraum mindestens 1 Stellplatzgröße,

Stückzahl, Lage und Pflanzabstand entsprechend Planzeichnung;

Lage veränderbar, jedoch unter Wahrung des Baumreihencharakters.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. STU 16-18 cm

Arten wie Pflanzliste A,  
außerdem:

- Acer platanoides i. S. (Spitzahorn)
- Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
- Alnus spaethii (Purpurerle)
- Ginkgo biloba (Fächerblattbaum)
- Gleditsia triacanthos "Skyline" (Gleditschie)
- Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
- Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
- Tilia tomentosa "Brabant"

**Bäume an Fußwegen, platzartigen Aufweitungen und Einmündungen  
sowie zur Charakterisierung bestimmter Bereiche im Baugebiet:**

Laubbäume I. – II. Wuchsklasse, Mindeststückzahl entsprechend  
Planzeichnung, Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 18-20 cm

Arten wie vor, sowie:

- Acer pseudoplatanus i. S. (Bergahorn)
- Quercus robur i. S. (Stieleiche)
- Tilia cordata i. S. (Winterlinde)
- Crataegus laevigata (Rotdorn)
- Crataegus lavalleyi 'Carrierei' (Apfeldorn)
- Prunus i.S. (Zierkirschen)

**Zusammenhängende Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern zur  
Ein- und Durchgrünung des Baugebietes:**

Artenreiche Eingrünung besonders an den Rändern zur Bahnlinie sowie zur  
Strukturierung und funktionellen Trennung unterschiedlicher Teilbereiche des  
Baugebietes mit möglichst gestuftem, feldheckenartigem Aufbau aus Bäumen,  
Heistern und Sträuchern bevorzugt mit Arten der Pflanzliste A.

Stückzahl Bäume entsprechend Planzeichnung, sowie mindestens 10 Heister  
und 30 Sträucher pro 500 m<sup>2</sup> Grünfläche mit Pflanzgebot.

Mindestpflanzgrößen:

Hochstamm	3xv.,STU 12-14 cm,
Heister	2xv. 150 - 200 cm,
Sträucher	2xv. 60/100 cm

- (5) Der in der Planzeichnung lagemäßig festgelegte Standort für neu zu pflanzende Bäume kann ausnahmsweise in begrenztem Umfang (max. 2 m) verschoben werden, wenn dadurch das grünordnerische Gestaltungskonzept zur Eingrünung der Hauptachsen nicht wesentlich verändert wird (Rhythmik und Linienführung der Baumreihen).
- (6) Der ausgewiesene Kinderspielplatz muss mit einer Fläche von mindestens 140 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Flur-Nr. 35/6 Gemarkung Neusäß hergestellt werden. Wegen der Lage in bzw. an den Grünachsen mit Fußgänger- und Fahrradverkehr ist für sie eine Einfriedung mit Hecken und/oder Zäunen zulässig.
- (7) Für besonders gekennzeichnete Grünflächen entlang der Fliederstraße ist bei Bedarf die Anlage von Stellplätzen zulässig. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume einschließlich ihrer offenen Wurzelbereiche sind dabei zu berücksichtigen. Die Stellplätze sind als sickerfähige Rasenpflasterflächen herzustellen.

(8) Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

(9) Pflanzgebot für private Grünflächen:

Bei privaten Baugrundstücken ist pro angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum (Hochstamm, 2xv, STU 10-12) oder 10 Heister bzw. Sträucher zu pflanzen. Die durch Planzeichnung festgesetzten Gehölze und geeignete bestehende Laubgehölze werden hierbei angerechnet.

Verwendung von heimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste A in einer naturnahen Anordnung und Zusammensetzung.

(10) Alle 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.

(11) Versiegelung:

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen.

Die Flächenversiegelung durch Bau-, Verkehrs- und Platzflächen ist auf maximal 40 % der Grundstücksfläche zu beschränken.

Eine darüber hinaus gehende Versiegelungsrate ist durch zusätzliche Maßnahmen auszugleichen:

- Zusätzliche Pflanzung von 1 Baum (STU 18-20 cm) pro 50 m<sup>2</sup> wasserundurchlässiger Versiegelungsfläche bzw. pro 100 m<sup>2</sup> wasserdurchlässiger Belagsfläche,
- Nachweis geeigneter Versickerungs- und Verdunstungsflächen,
- fugenreiche Befestigung der oberirdischen Stellplatzflächen,
- offene, möglichst wassergebundene Befestigung der Flächen für den nicht motorisierten Verkehr (Nebenwege in den Grünachsen, Spielplätze),
- Dach- und Fassadenbegrünung als Ersatz für die zusätzliche Flächenversiegelung,
- Förderung der Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser auf öffentlichen und privaten Flächen (Rigolen, Sickermulden, offene Grünflächen),
- Darstellung und Nachweis der Versiegelung bzw. der Versickerung im Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag.

(12) Feuerwehrezufahrten sind abseits von notwendigen Erschließungswegen als befahrbare, aber gleichzeitig gut durchwurzel- und begrünbare Vegetationsflächen auszuführen und mit Beton-Rasengittersteinen oder Rasenwaben aus recycelbarem Kunststoff, jeweils mit hohem Fugenanteil, zu befestigen (DIN 14090).

(13) Bei Vorlage der Eingabeplanung sind die Vorgaben der Grünordnung gem. Abs. 1 bis 15 darzustellen.

(14) Artenschutz:

Die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz sind grundsätzlich einzuhalten. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe wie entsprechende Rodungszeiträume, vorherige Kontrollen auf Artenvorkommen und Ersatzpflanzungen sind umzusetzen.

## **§ 11 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) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) 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 "Handlungsempfehlungen 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.

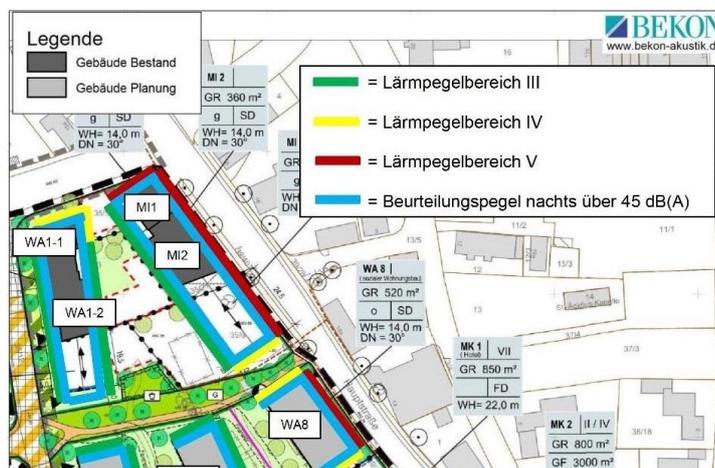
(4) Verschmutztes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden, darf nicht versickert werden und ist unter Beachtung der gültigen Entwässerungssatzung zu sammeln und schadlos in öffentliche Kanalisation abzuleiten.

## § 12 Immissionsschutz

### Passiver Schallschutz

- (1) Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz an allen zulässigen Geschossen zu beachten:

	Lärmpegelbereich III
	Lärmpegelbereich IV
	Lärmpegelbereich V
	Beurteilungspegel über 45 dB(A) zur Nachtzeit (siehe Anlage)



- (2) Für die im Plan gekennzeichneten Fassaden gelten folgende Festsetzungen zur Orientierung und zu den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer: Für Fassaden mit Beurteilungspegeln zur Nachtzeit von über 45 dB(A) ist mindestens ein Fenster an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) oder eine aktive Belüftung erforderlich.
- (3) Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 durch vorgesetzte unbeheizte Wintergärten, Windfänge oder andere Pufferräume geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so beschaffen sein, dass sie selbst nicht zur Nutzung als schutzbedürftiger Raum im Sinne der DIN 4109 (insbes. Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro) geeignet sind.
- (4) 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 Dach der jeweilig zugeordneten Gebäudekomplexe vorzusehen.
- (5) Die Tiefgaragenrampe ist lärmschützend zu überbauen. Die Seitenwände der Auffahrt sind mit schallabsorbierendem Material auszukleiden.

- (6) Der Bereich der Ein- und Ausfahrtsrampe ist möglichst fugenlos zur Minimierung von Sprüngen und Stoßstellen an der Fahrbahndecke auszuführen.
- (7) Der Torbereich ist mit einer Fernsteuerung auszurüsten oder mit einem Schlüsselschalter zu betätigen, welcher auf Tiefgaragenebene angeordnet ist. Es sind geräuscharme Garagentore einzubauen.

Hinweis:

Die hier festgesetzten Lärmpegelbereiche sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich höhere Lärmpegelbereiche ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Neusäß während der allgemeinen Öffnungszeiten in Zi. 209 oder 204 des Bauamtes (Rathaus 2. Stock) zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patent- und Markenamt (DPMA) archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

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

Staatliches Bauamt

(St 2032 – Hauptstraße)

- Die unmittelbaren Zufahrten sind staubfrei zu befestigen und durch entwässerungstechnische Maßnahmen so zu gestalten, dass kein Niederschlagwasser der Staatsstraße zufließen kann.
- Der Hochbord des Geh- und Radweges ist den Zufahrtsbreiten entsprechend auf Kosten des jeweiligen Bauherrn abzusenken bzw. im Bereich von ehemaligen Zufahrten anzuheben. Die bestehende Geh- und Radwegbefestigung ist wieder fachgerecht den neuen Verhältnissen anzupassen.
- Im Bereich des Baugebietes muss auf den Grundstücken für Pkw's und Lieferfahrzeuge eine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden sein, damit aus Sicherheitsgründen ein Rückwärtsausfahren in den Verkehrsraum vermieden wird.
- Die Verkehrsabwicklung an einer Tiefgaragenzufahrt zur Staatsstraße ist im Begegnungsverkehr mit Zu- und Abfahrt von insgesamt 5,50 m Breite oder durch eine Lichtsignalanlage zu regeln. Bei einer Lichtsignalregelung muss die Tiefgaragenzufahrt mit einem Warte-/Ausweichbereich auf dem Baugrundstück ausgebildet werden. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche (Hinterkannte Gehweg)

- und einer Zufahrtsrampe mit mehr als 10 v.H. Neigung, muss eine geringer geneigte Fläche mit weniger als 5 v.H. Neigung von mind. 3,00 m Länge liegen.
- Dem Straßengrundstück und seinen Entwässerungseinrichtungen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.
  - Zum Schutz von Lärmeinwirkungen, die vom Straßenverkehr auf der Staatsstraße ausgehen, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen und nachzuweisen. Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

#### Zu § 6 (Abs. 1)

Durch die Tiefgaragen können private und öffentliche (Verkehrs-) Flächen unterbaut werden. Auflagen und Pflichten bezüglich der Planung, den Bau und den Betrieb der Unterbauung werden für den Bauherrn, ggf. in einem Erschließungsvertrag, fixiert.

Da möglicherweise brückenartig unterbaut wird, gelten einschlägigen Vorschriften des Brückenbaus, z. B. DIN EN 1991-2, DIN EN 1992-2 und DIN 1076. Der Stadt Neusäß sind Pläne, ein Bauwerksbuch, eine geprüfte Statik und die Bewehrungsabnahme zu übergeben. Der Eigentümer hat die Bauwerksprüfungen gem. DIN 1076 durchführen zu lassen und die Prüfungsbefunde der Stadt Neusäß zuzuleiten. Zur Kontrolle wird der Stadt Neusäß ein Betretungsrecht eingeräumt.

#### Versorgungsanlagen

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes erfolgt über das vor Ort bereits vorhandene Wasser- bzw. Abwassernetz bzw. durch Heranführen der Leitungen an das Plangebiet. Für die Stromversorgungen werden im Plangebiet zwei Standorte für Trafostationen festgesetzt. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit einer Erdgasversorgung.

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

Die privatrechtliche Erschließung der Hinterliegergrundstücke ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der betroffenen Grundstücke und deren Nutzungsberechtigten zu belasten.

Bei Grundstücken (Anwesen) 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.

Müllbehälter sind in die Einfriedung oder die (Neben-)Gebäude gestalterisch einzubinden.

## Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen nach Schwermetallen gemäß Klärschlammverordnung zuzüglich Arsen und TOC durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## Abwehrender 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 zwischen 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.

## 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, Tel. 0821/3102-2421.

## **V. Schlussbestimmungen**

### **§ 13 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. 79 Abs. Satz 1 Nr. 1 BayBO).

### **§ 14 Inkrafttreten**

(1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Neusäß, den 03.11.2017

Richard Greiner  
1. Bürgermeister