TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 136

MIT GRÜNORDNUNG
ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
GEMÄSS § 13a BauGB

BAUGEBIET: “FLIEDERSTRASSE“

Stadt Neusäß

Neusäß, den 17.10.2019
Geändert, 24.03.2020 / 23.06.2020 /
01.12.2020 (red.)

AKFU Architekten und Stadtplaner
Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten .de www.akfu-architekten .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 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBI. S. 523), und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBI. S. 260), folgenden Bebauungsplan der Innenentwicklung als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

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. 136 “Fliederstraße gilt die durch AKFU Architekten ausgearbeitete Bebauungsplan-zeichnung vom 01.12.2020 in der Fassung vom 01.12.2020, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 01.12.2020 den Bebauungsplan bildet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

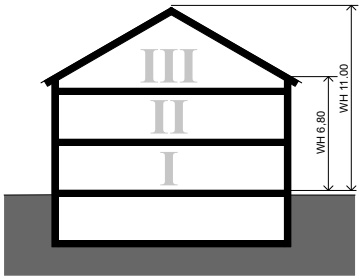
§ 3 Art der baulichen Nutzung

(1) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

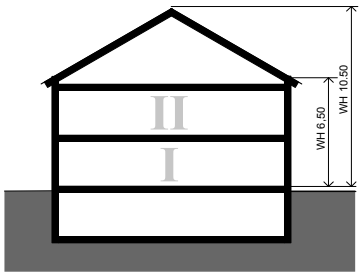
(2) Die Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO sind unzulässig.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

(1) Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe als Höchstmaß.



WA 1



WA 2 / 3

(2) Die Größe des einzelnen Baukörpers (Hauptgebäude) darf bei Neubauten eine Grundfläche (GR) von 200 m^2 nicht überschreiten.

(3) Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl überschritten werden:
- Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bis zu einem Höchstwert von 0,55 GRZ.
- Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 bis zu einem Höchstwert von 0,45 GRZ.

Bei Errichtung von Tiefgaragen darf die Grundflächenzahl durch deren Grundflächen darüber hinaus bis zu 0,60 GRZ überschritten werden. Auch bei Hinterliegergrundstücken kann eine Überschreitung der zulässigen Höchstgrenze bis max. 0,60 GRZ gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies für die Sicherstellung der Zufahrt notwendig ist.

(4) Je Wohngebäude dürfen höchstens folgende Anzahlen der Wohneinheiten (WE) umgesetzt werden:
- Im WA 1: je Einzelhaus 3 WE / je Doppelhaushälfte 1 WE
- Im WA 2 und 3: je Einzelhaus 2 WE / je Doppelhaushälfte 1 WE

§ 5 Höhe und Höhenlage der Gebäude

(1) Die Wandhöhe wird gemessen ab OK Rohfußboden EG bis OK Dachhaut an der Außenkante der Traufwand.

(2) Bei den Hauptgebäuden darf die Sockelhöhe (OK-Rohbeton Erdgeschossfußboden) max. 0,30 m betragen, gemessen an der Hinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße (Straßenbegrenzungslinie) in der Mitte der Zufahrt zum jeweiligen Grundstück. Bei Grundstücken mit Hangbebauung darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe des Gebäudes höchstens 0,40 m über dem natürlichen Gelände liegen (gemessen an der Gebäudeaußenwand; Bezugspunkt an bergseitiger Hauswand frei wählbar). Abweichungen von der festgesetzten Sockelhöhe im Bestand sowie bei Anbauten an bestehende Gebäude sind zulässig.

(3) Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ist in jeder Baueingabe mit Meter über NN anzugeben.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

(2) Bestehende Gebäude dürfen durch Anbauten auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen erweitert werden.
Die Anbauten außerhalb der Baugrenzen dürfen eine Fläche von 25 m² im Einzelfall nicht überschreiten und müssen vorrangig dazu dienen, Wintergärten zu errichten oder einzelne Räume an bestehende Gebäude anzubauen.

(3) Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn von der Hinterkante der öffentlichen Erschließungsfläche ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten wird.

(4) Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die offene Bauweise.

(5) Es gilt die Abstandsflächenregelung nach der jeweils geltenden Fassung der BayBO.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 7 Dächer

(1) Für alle Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- oder Zeltdächer zulässig.

(2) Erdgeschossige Anbauten sind mit Flach-, Pultdächern oder Satteldächern zulässig. Satteldächer sind in der Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen.

(3) Auf Nebengebäuden sind auch abweichende Dachformen zulässig.

(4) Dächer, die nicht extensiv begrünt werden, dürfen nicht mit grellen oder reflektierenden Materialien gedeckt werden. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Elementen.

(5) Die Summe der Größen aller Dacheinschnitte einer Dachseite darf 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

(6) Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Zugelassen sind Schleppgauben und Satteldachgauben. An einem Gebäude darf nur ein Gaubentyp verwendet werden.
Die Ansichtsfläche von Gauben darf (jeweils gemessen vom unteren Schnittpunkt der Gaube mit der Dachfläche) bei Dachgauben mit Satteldach nicht höher als 2,50 m (bis zum Gaubenfirst), bei abgeschleppten Gauben nicht höher als 1,50 m (bis zur Traufe der Gaube) ausgeführt werden. Die Summe aller Gaubenbreiten darf 40 % der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang ist einzuhalten.

(7) Übereinanderliegende Dachaufbauten sind unzulässig.

§ 8 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

(1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß in der jeweils gültigen Fassung.

(2) Bei der Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäusern) sind die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß zu errichtenden Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Lediglich die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Besucherstellplätze dürfen bei der Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäusern) als oberirdische Stellplätze ausgebildet werden.

(3) Carports (überdeckte Stellplätze) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn von der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,5 m eingehalten wird.

(4) Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 9 Einfriedungen

(1) Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als senkrechte Holz- oder Metallzäune zulässig.

(2) Durchgängige Mauern sind unzulässig. Mauern sind ausschließlich zur öffentlichen Verkehrsfläche als Mauerabschnitte (Toreinfassung) mit einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig. Die nach Satz 2 zulässigen Mauerabschnitte sind ausschließlich als verputzte Mauern oder Natursteinmauern zulässig. Gabionen und Sichtbeton sind nicht zulässig.

(3) Nicht zulässig sind außerdem geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen) und waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“). Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen.

(5) Zum öffentlichen Verkehrsfläche sind Zäune oder Mauerabschnitte bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig. Zäune zum öffentlichen Straßenraum sind mindestens punktuell zu hinterpflanzen (mindestens 1 Strauch alle 10 m).

(6) Einfriedungen (mit Ausnahme der nach Absatz 2 zulässigen Mauerabschnitte) sind zu Verbesserung der Durchlässigkeit für Kleitiere sockellos und mit 10 cm Bodenfreiheit auszuführen.

§ 10 Grünordnung

(1) Für jeden Baum mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr, der für Baumaßnahmen beseitigt wird oder aufgrund von Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme abstirbt, oder der ohne entsprechende Genehmigung gefällt wird, haben mindestens zwei Ersatzpflanzungen der unten genannten Pflanzgröße zu erfolgen.

(2) Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen oder Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

(3) Für die Bepflanzung der privaten Grünflächen sind überwiegend standortgerechte, vorwiegend heimische Laubgehölze in Anlehnung an die potentielle natürliche Vegetation zu verwenden. Je 250 m^2 der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Bestehende Gehölze können hierbei angerechnet werden.
Für Art und Größe der neu zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:
Pflanzqualität für Neupflanzungen mind. Sol, 4xv, ew, mDb, Stu 18–20 cm
Pflanzqualität für Ersatzpflanzungen mind. Sol, 4xv, ew, mDb, Stu 30-35 cm

Bäume 1. Ordnung	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellane	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgarum	Liguster
Lonicera xylosteum	rote Heckenkirsche
Prunus spinose	Schlehdorn
Rhamnus fragula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa arvensis	Feldrose
Salix spec.	alle strauchartig wachsenden Arten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

(4) 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.

§ 11 Versickerung von Niederschlagswasser

(1) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen privaten Verkehrsflächen ist vorzugsweise breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es nicht anderweitig genutzt wird.

(2) Abweichend von Abs. 1 können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen nur für oberflächliche Versickerung nicht ausreichen und keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

(3) Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässer-und Grundwasserschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutz-/Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

(4) Bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser bei einem hundertjährigen Regenereignis schadlos abgeführt werden kann.

(5) Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

(6) Öffnungen im Gebäude sind so zu gestalten, dass o.g wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

(7) Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

(8) Private Verkehrsflächen, Fußwege, Zufahrten und Hauseingänge sind mit versickerungsfähigem Material zu versehen (z.B. fugenweites Pflaster oder Dränpflaster)

§ 12 Artenschutz

(1) Vor Gehölzbeseitigungen ist der Artenschutz zu prüfen. Sofern Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können, muss eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Regierung von Schwaben eingeholt werden.

(2) Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Naturschutzgesetz nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

§ 13 Immissionsschutz

Für den Neu- und Umbau gilt:

(1) Außenwohnbereiche

1. Terrassen und Balkone an der West-, Süd- und Nordfassade des auf der Flurnummer 36/1 gelegenen Gebäudes sind unzulässig.
2. Der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche kann abweichend davon durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, die die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) gewährleisten oder wenn im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags anderweitig nachgewiesen wird.

(2) Schlafräume

1. Eine Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer des Gebäudes auf der Flurnummer 36/1 zur Oskar-von-Miller-Straße bzw. zur Nelkenstraße ist unzulässig. Schlaf- und Kinderzimmer im WA 1 und WA 2 sind außerdem abgewandt von dem im Süden gelegenen Bahngleis zu orientieren.
2. Sofern eine entsprechende Grundrissausrichtung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit Orientierung zu den o. a. genannten Verkehrswegen ausnahmsweise zulässig, wenn sie an den davon abgewandten Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.
3. Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.
4. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 49 dB(A), nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) anderweitig nachgewiesen wird.

(3) Baulicher Schallschutz

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen.

IV. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 136 “Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 “Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. über Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplans für eine Versickerung sollte vor der Planung von Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
Für Flachdächer (0° - 15°) von Garagen und Nebenanlagen werden folgende Ausführungshinweise empfohlen: Mindestens ein Anteil von 60 % der Dachflächen sollte begrünt werden. Die Substratschicht sollte mindestens 8 cm betragen und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern bepflanzt und unterhalten werden.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wir d die Anwendung des Merkblatts ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.
Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Die Entwässerungssatzung der Stadt Neusäß ist anzuwenden.

Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Erdarbeiten
Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, dass alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Bodenbelastungen
Es kann auch 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 durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg 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. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50;
E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Erschließung

Für durch Nachverdichtung entstehende Hinterliegergrundstücke, also Grundstücke ohne direkte Lage an der öffentlichen Verkehrsfläche, ist die Erschließung ggf. durch Dienstbarkeit zu sichern.

Abfallbeseitigung

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

Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird empfohlen.
Geothermienutzung
Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Wärmeversorgung

Ab 202112022 steht in der Nordwest-Achse der Fliederstraße Fernwärme der Stadtwerke Augsburg zur Verfügung.

Bestehende Versorgungsleitungen

Es ist darauf zu achten, dass bestehende Versorgungsleitung nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Notwendig werdende Änderungen sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Leitungen nicht behindert werden.

Benachbarter Bahnbetrieb

Durch Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Es ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) verboten, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Wege- und Leitungsrechte müssen uneingeschränkt erhalten bleiben. Dienst- und Rettungswege müssen zu jedem Zeitpunkt gesichert bleiben (hierzu zählen auch die Türen der Schallschutzwände, Zäune, etc.).

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen ein Abstand von 5 m zur Gleisbereich einzuhalten.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationsko-trolle" zu beachten.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (EL TB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

V. Schlussbestimmungen

§ 14 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).

§ 15 Inkrafttreten

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

Neusäß, den 17.10.2019
Geändert, 24.03.2020 / 23.06.2020 / 01.12.2020 (red.)

Richard Greiner
1. Bürgermeister