

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 107

-Teilbereich B-

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 27.07.2017
geändert, den 17.07.2018
geändert, den 13.11.2018
geändert, den 11.12.2018
geändert, den 19.02.2019
geändert, den 02.05.2019 (redaktionell)

Planung:

Stadt Neusäß - Bauamt

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß

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


D. Krenz, Stadtbaumeister

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch §1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145), folgenden Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung als

SATZUNG

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 B“ 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 27.07.2017 in der Fassung vom 17.07.2018, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung vom 17.11.2016, geändert am geändert am 27.07.2017 in der Fassung vom 17.07.2018, 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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) festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO beschriebenen zulässigen Nutzungen für Anlagen für soziale und sportliche Zwecke sind in den Teilbaugebieten **WA3a** bis **WA7** nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO beschriebenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Teilbaugebieten **WA3a** bis **WA7** nicht zulässig.

Im Teilbaugebiet **WA8** sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB). Im Erdgeschoss sind neben den in Satz 1 genannten Nutzungen auch die in § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig.

- (2) Die mit **MK** gekennzeichneten Bereiche werden als Kerngebiete im Sinne des § 7 BauNVO festgesetzt.

Im Teilbaugebiet **MK1** sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässig. Die sonstigen in § 7 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig.

In den Teilbaugebieten **MK2 bis MK3** sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss mehrgeschossiger Gebäude in den Teilbaugebieten **MK2 und MK3** sind nur die in § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme der Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Ab dem zweiten Obergeschoss ist neben den Nutzungen nach Satz 1 auch eine Wohnnutzung im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 6 und § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.

Im **MK4** (Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt) sind Einzelhandelsbetriebe, die vorwiegend oder ganz der Nahversorgung dienen, zulässig. Innerhalb des **MK4** ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie ergänzenden branchenüblichen Randsortimenten (auf max. 15 % der Verkaufsfläche) zulässig.

Vergnügungsstätten und Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind in den Teilbaugebieten **MK1 bis MK4** generell unzulässig. Die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind nicht zulässig.

- (3) Mobilfunkanlagen (Antennen, Masten und sonstigen Dachaufbauten) auf den Gebäuden entlang der Hauptstraße sind aus ortsgestalterischen Gründen unzulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Die Staffelgeschosse im **WA3a bis WA7** sind auf der West- und Südseite der Gebäude um mindestens 3,0 m zurückzusetzen und dürfen maximal 75% der Fläche des darunterliegenden Geschosses umfassen.
- (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 im **WA3a bis WA8** durch die Grundflächen in der in Satz 1 bezeichnete Anlage bis zu 50 % überschritten werden, im **MK1 bis MK4** bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0.

Die Teilbauflächen 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 Grundstücksgrößen

- (1) Der Sicherstellung eines angemessenen Verhältnisses zwischen Grundfläche/Geschossfläche und Grundstücksfläche werden die Mindestgrundstücksgrößen folgendermaßen festgesetzt:

- Teilbaugelände WA3a	1.425 m²
- Teilbaugelände WA3b	1.425 m²
- Teilbaugelände WA4	1.375 m²
- Teilbaugelände WA5	900 m²
- Teilbaugelände WA6	975 m²
- Teilbaugelände WA7	1.075 m²
- Teilbaugelände WA8	1.300 m²

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den privaten Grünflächen zulässig. Festgesetzte Baumstandorte (§ 11) entlang des Hotelparks und der Fliederstraße begrenzen die Situierung der Tiefgaragen. An diesen Stellen muss der festgesetzte offene Bodenstandraum von mindestens 16m² eingehalten werden.
- (3) Für die Teilbaugebiete **WA3a**, **WA3b** und **WA4** ist im Bereich der Fliederstraße nur eine Tiefgaragenzufahrt zulässig.
- (4) Fahrradhäuser und Mülltonnenhäuser sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn diese Nebengebäude mit einem Flachdach mit Dachbegrünung ausgeführt werden.
- (5) Im **WA3a** bis **WA7** gilt die offene Bauweise. Im **MK1** bis **MK4** wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen von mehr als 50m zulässig sind.
- (6) 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

§ 8 Gestaltung der Gebäude

- (1) Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur Flachdächer, Satteldächer bzw. Pultdächer zulässig. Soweit eine Bebauung im **MK 2** sich in das städtebauliche Gesamtkonzept einfügt, kann ausnahmsweise ein Flachdach zugelassen werden.
- (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.

§ 9 Garagen, Stellplätze

- (1) Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß in der jeweils geltenden Fassung mit folgender Abweichung:
Bei Wohngebäuden für den sozialen Wohnungsbau ist je Wohneinheit nur ein Stellplatz nachzuweisen.

- (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.

§ 10 Einfriedungen und Werbeanlagen

- (1) Die Einfriedungshöhe zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen 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 m² Größe, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen.

§ 11 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 18920 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 16 m², Herstellung des Wurzelraums mit Bodensubstrat entsprechend der ZTV-Vegtra-Mü

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, offener Bodenstandraum mindestens 16 m², Herstellung des Wurzelraums mit Bodensubstrat entsprechend der ZTV-Vegtra-Mü

Arten wie vor, sowie:

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

großkronige Bäume im Hotelpark:

Laubbäume I. – II. Wuchsklasse, Mindeststückzahl 8, Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.STU 18-20 cm, offener Bodenstandraum mindestens 16 m², Herstellung des Wurzelraums mit Bodensubstrat entsprechend der ZTV-Vegtra-Mü

Arten wie:

- Acer platanoides i. S. (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus i. S. (Bergahorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Prunus i.S. (großkronige Zierkirschen)
- Quercus robur i. S. (Stieleiche)
- Quercus rubra (Roteiche)
- Tilia cordata i. S. (Winterlinde)

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 m² 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 unter Einhaltung der festgesetzten Stückzahl in begrenztem Umfang verschoben werden, wenn dadurch das grünordnerische Gestaltungskonzept zur Eingrünung der Hauptachsen nicht wesentlich verändert wird (Rhythmik und Linienführung der Baumreihen).
- (6) Die ausgewiesenen Kinderspielplätze müssen jeweils mit einer Fläche von mindestens 250 m² bzw. mindestens 140 m² auf dem Grundstück Flur-Nr. 35/6 Gemarkung Neusäß hergestellt werden. Wegen ihrer Lage in bzw. an den Grünachsen mit Fußgänger- und Fahrradverkehr ist für sie eine Einfriedung mit Hecken und/oder Zäunen zulässig.

- (7) Die Hotel-Parkfläche hat bei ihrer Gestaltung und Nutzung die Belange der angrenzenden Wohnnutzung zu beachten. Hierzu ist nach Norden und Westen eine weitgehend blickdichte Eingrünung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern mit feldheckenartigem Aufbau herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Einzäunungen und sonstige Abgrenzungen sind in diese Eingrünung zu integrieren. Ergänzend zu den festgesetzten Straßenbäumen entlang der Fliederstraße werden im Hotelpark in offenem Bodenstandraum noch 8 großkronigen Bäume der I.-II. Wuchsklasse als Ersatz für unverzichtbare Gehölzrodungen gepflanzt (Artenauswahl für Hotelpark siehe Punkt 4).
- (8) Grünflächen im Bereich bedeutsamer Grünachsen sind ohne Einzäunung herzustellen. Bei ihrer Gestaltung ist die vorgesehene Funktion als attraktive Grünverbindung zum Stadtzentrum für den nichtmotorisierten öffentlichen Fußgänger- und Radfahrerverkehr angemessen zu berücksichtigen. Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen.
- (9) 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.
- (10) Gehölzfreie Grünflächen, die einer intensiven Nutzung unterliegen, wie etwa Spielbereiche oder Hotel-Parkflächen, sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen. Ansonsten sind, wo von der Nutzungsintensität her möglich, bevorzugt extensive Gras- und Wildkrautfluren auf abgemagertem Substrat anzulegen. Dem Saatgut sind standortgemäße Wildstaudensamen beizumischen.
- (11) Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen.
- (12) Pflanzgebot für private Grünflächen:
 Bei privaten Baugrundstücken ist pro angefangener 500 m² 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.
- (13) 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.
- (14) 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 Schotterrassen, 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 m² wasserundurchlässiger Versiegelungsfläche bzw. pro 100 m² 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.

(15) Feuerwehruzufahrten 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).

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

(17) Artenschutz:

Die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz sind grundsätzlich einzuhalten. Die in der zugehörigen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) unter Punkt 5 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation der Eingriffe sind umzusetzen.

Vor dem Abriss von Gebäuden sind diese auf Fledermausquartiere zu untersuchen. Sind demnach dort Quartiere nachgewiesen oder zu vermuten, so darf der Abriss nur außerhalb der Fortpflanzungszeit (Anfang April bis Ende August) sowie außerhalb der Zeit der Winterruhe von Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden. Wird während des Abrisses eines Gebäudes eine Fledermaus zu Tage gefördert, so ist diese vorsichtig zu bergen und unmittelbar einem Fledermausexperten zu übergeben.

Der Abriss der Gebäude darf nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel (Ende März bis Mitte August) durchgeführt werden.

Die zur Erhaltung festgelegten Bäume und Baumbestände sind nach DIN 18920 zu schützen

Die privaten Grünflächen sowohl der Wohnanlagen als auch des Hotelgartens müssen wenigstens zu 30% extensiv, blütenreich und somit insektenfreundlich gestaltet werden.

Zur Vermeidung und Verminderung von Verschlechterungen für die nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten sind folgende Maßnahmen zur Kompensation erforderlich:

- In den Außenfassaden von neu zu errichtenden Gebäuden sind jeweils zwei Fledermausquartiere in Form von Fledermausbausteinen zu integrieren.
- Bei Erweiterung oder Neubau des Hotels sind auch hier 3 Fledermausquartiere in Form von Fledermaus-Bausteinen (geeignet für Zweifarbflodermas) zu integrieren.
- Hinsichtlich der Ausführung und Orientierung der Quartiere ist ein Fledermausexperte hinzuzuziehen.
- In die Außenfassaden der neu zu errichtenden Gebäude WA 3a, WA 3b, WA 4 und WA 5 sind je 1 Mauerseglerkoloniekasten, in die Gebäude WA 6, WA 7, WA 8 und MK 2 je 1 Sperlingskoloniehaus zu integrieren.
- Nähere Hinweise zur Bauweise der verschiedenen Nistkästen siehe saP.
- Hinsichtlich der Ausführung und Orientierung der Kästen ist ein Vogelexperte hinzuzuziehen.

Weiterhin sind schon vor der Fällung von Bäumen folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- u. Ruhestätten durchzuführen (CEF-Maßnahmen).

- 1 wintertauglicher Fledermausgroßkasten,
- zusätzlich je 0,5 Fledermauskästen pro gefälltem Baum mit Stammdurchmesser > 30 cm
- zusätzlich je 0,5 Nistkästen für Höhlenbrüter pro gefälltem Baum mit Stammdurchmesser > 30 cm
- Anbringung der zuvor genannten Kästen im näheren Umfeld schon vor der Fällung
- Wartung der Kästen über mindestens 15 Jahre
- Nähere Hinweise zur Bauweise und zum Mischungsverhältnis der verschiedenen Nistkastenarten sowie zur Wartung siehe saP.

§ 12 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 (TRENGW) 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.

§ 13 Immissionsschutz

Passiver Schallschutz

- (1) Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07. „Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen“ (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz an allen zulässigen Geschossen sicherzustellen:

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

- (2) Für die im Plan gekennzeichneten Fassaden, auch in den Staffelgeschossen, 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) Die erforderlichen Schalldämm-Maße und erforderlichen aktiven Belüftungen in den Teilbaugebieten WA3 bis WA7 können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden, wenn die Gebäude in den Teilbaugebieten WA8 und MK1-MK2 in diesem Zeitpunkt errichtet sind.

(5) **Festsetzungen zu Gebäude WA 7**

Es dürfen sich an der Nord- und Ostfassade keine offenbaren Fenster für schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm befinden. Offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm sind an der Nord- und Ostfassade nur dann zulässig, wenn durch geeignete vorgelagerte Baumaßnahmen (z.B. Laubengang, vorgehängte Glasfassade, Wintergärten usw.) der Beurteilungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes um mindestens 15 dB reduziert wird.

Durch die vorgelagerte Baumaßnahme darf kein neuer schutzbedürftiger Raum im Sinne der TA Lärm und der DIN 4109 entstehen.

- (6) 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
- (7) Die Tiefgaragenrampe ist lärmschützend zu überbauen. Die Seitenwände der Auffahrt sind mit schallabsorbierendem Material auszukleiden.
- (8) Der Bereich der Ein- und Ausfahrtsrampe ist möglichst fugenlos zur Minimierung von Sprüngen und Stoßstellen an der Fahrbahndecke auszuführen.
- (9) 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.
- An den Einmündungen von Erschließungsstraßen und Zufahrten in die St 2032 sind Sichtdreiecke mit Seitenlängen 5/70 m von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumbestand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.
- 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 § 7 (Abs. 2)

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.

Zu § 11 (Abs. 17)

Rodungen sind auf das Nötigste zu beschränken.

Die Fällung betroffener Bäume darf zum Schutz von Fortpflanzungszeit und Winterruhe der Fledermäuse sowie der Brutzeit von Vögeln nur von September bis Oktober sowie ggf. im November vor dem Einsetzen der Frostperioden durchgeführt werden. Für die Fällung im September sowie einem sonstigen abweichenden Fällungstermin bedarf es der Genehmigung der zuständigen UNB.

Die Abriss- und Fällarbeiten müssen durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden (Näheres hierzu siehe saP).

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. Die Heizenergieversorgung des Bebauungsplangebietes kann – umweltschonend – durch das Heranführen neuer Fernwärmeleitungen an die bestehenden und geplanten Gebäude durch die Stadtwerke Augsburg gewährleistet werden.

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.

Wasserrecht

Wild abfließendes Wasser

Der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 WHG)

Bauwasserhaltungen

Sollten aufgrund von Bauarbeiten durch zutage tretendes Grund- oder Hangquellwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

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.

Deutsche Bahn AG

Netzspezifische Auflagen

Es wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückeigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen sind. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen (Schallschutz) sind vom Bauwerber auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Im Bereich von Anlagen des Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG anzuwenden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Abgrabungen im Bereich der Bahnanlagen bzw. OL-Masten sind nicht zulässig.

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. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50m. 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 AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Ein Betreten und Befahren von Bahngelände sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist durch geeignete und wirksame Maßnahmen

grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 sind zu beachten.

Bezüglich der Parallellage von Straßen, Parkplätzen sowie Geh- und Radwege gegenüber dem Schienenweg sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen, sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Für die geplante Verlängerung der Richard-Wagner-Straße, als Über- bzw. Unterquerung der Bahntrasse, bedarf es einer gesonderten Prüfung der Maßnahme.

Immobilienpezifische Auflagen

Es befinden sich keine Flächen der Deutschen Bahn AG innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten nahe der Bahn dienen als Hinweis: Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Anlagen (Kabel, Leitungen, Verrohrungen, etc.) gerechnet werden muss.

Beleuchtungen und Werbeflächen sowie die baulichen Anlagen selbst sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Vor Bauarbeiten in Bahnnähe sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DB AG (Eingangsstelle: DB Immobilien) eingeholt werden.

Schlussbemerkungen

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutsche Bahn AG (DB Immobilien, Region Süd, Barthstr. 12, 80339 München) erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Weitere Bedingungen und Auflagen bleiben vorbehalten.

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.
- (2) Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 für das Gebiet: „Östlich der Oskar-von-Miller-Straße“ im überplanten Bereich außer Kraft.

Neusäß, den 04.02.2020


Richard Greiner
1. Bürgermeister

Lärmpegelbereiche

