

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 131

## mit Grünordnung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

**BAUGEBIET: „Schillerstraße (Ost)“**



**N** Stadt  
Neusäß

LANDKREIS AUGSBURG  
STADTTEIL: WESTHEIM

**Neusäß, den 21.05.2019**  
**in der Fassung vom 24.03.2020**  
**in der Fassung vom 29.09.2020**

### Planung:

#### **Planungsgemeinschaft**

Arnold Consult AG, Kissing  
[info@arnold-consult.de](mailto:info@arnold-consult.de)

3+Architekten, Augsburg  
[glogger@3plusarch.de](mailto:glogger@3plusarch.de)

Landschaftsarchitekt Möhrle, Augsburg  
[ulimoehrle@t-online.de](mailto:ulimoehrle@t-online.de)

#### **Stadt Neusäß – Bauamt**

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß  
[bauamt@neusaess.de](mailto:bauamt@neusaess.de)

Tel.: 0821 / 4606-240  
Fax: 0821 / 4606-243

---

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

## **S A T Z U N G**

### **I. Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A	Planzeichnung mit Übersichtsplan Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke gemäß § 13a	im M 1:1000 ohne Maßstab
Teil B	Textliche Festsetzungen	
Teil C	Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	

#### **§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Planungsgemeinschaft Arnold Consult AG, Kissing, 3+Architekten, Augsburg, und Landschaftsarchitekt Möhrle, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 29.09.2020, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 29.09.2020 den Bebauungsplan Nr. 131 „Schillerstraße (Ost)“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 29.09.2020 liegt dem Bebauungsplan Nr. 131 „Schillerstraße (Ost)“ ebenfalls bei.

#### **§ 3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 131 „Schillerstraße (Ost)“ wird für den Bereich zwischen der Goethestraße im Süden, den wohnbaulich genutzten Grundstücken Fl.Nr. 284/12, 286, 288/4, 288/6, 288/7 und 288/8, jeweils Gemarkung Neusäß, im Westen, dem Lohwald und den wohnbaulich genutzten Grundstücken Fl.Nr. 293, 293/5 und 293/6, jeweils Gemarkung Neusäß, im Norden und der Lohwaldstraße im Osten aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 131 „Schillerstraße (Ost)“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Für den Bebauungsplan Nr. 131 „Schillerstraße (Ost)“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „**WR 1**“ bis „**WR 3.2**“ gekennzeichneten Bereiche werden als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

- (2) Die in der Planzeichnung (Teil A) mit „**WA 1.1**“ bis „**WA 3**“ gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### § 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

- (2) Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte

Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu der in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ II) überschritten werden.

## § 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- (1) Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) Hauptgebäude bei Doppelhäusern und Hausgruppen (ausgenommen Doppelhäuser und Hausgruppen nach § 8 (1) Satz 3), die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- (3) In den reinen Wohngebieten **WR 1** bis **WR 3.2** und in den allgemeinen Wohngebieten **WA 1.1** bis **WA 2** darf das oberste Vollgeschoss nur im Dachgeschoss liegen.
- (4) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (5) Bestandsgebäude können innerhalb des Geltungsbereiches über die festgesetzten Baugrenzen hinaus bis maximal der jeweils gültigen Grundflächenzahl erweitert werden.
- (6) Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

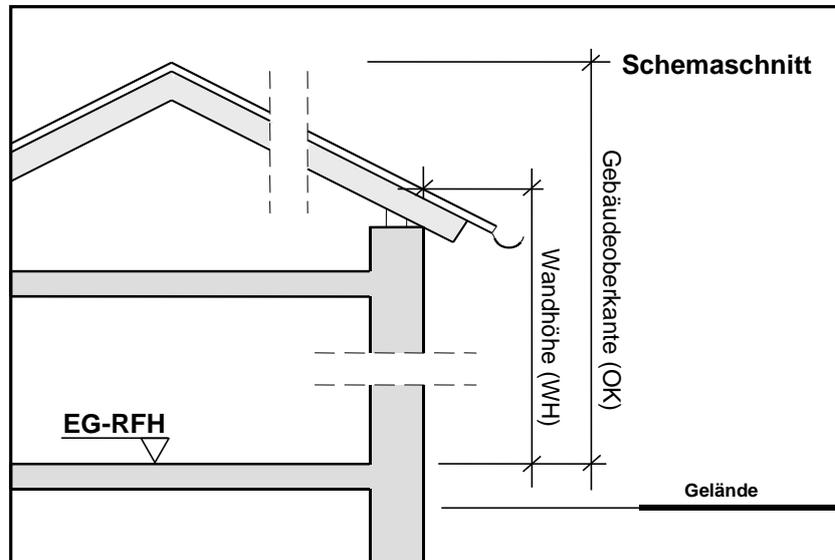
## § 7 Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet dürfen je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit umgesetzt werden, wobei je Einzelhaus, je gesamtes Doppelhaus bzw. je gesamtes Reihenhaus maximal drei Wohneinheiten zulässig sind.

## § 8 Höhenlagen

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EG-RFH) eines Einzelhauses, eines Doppelhauses oder eines Reihenhauses im Plangebiet darf maximal 0,30 m über dem mittleren natürlich vorhandenen Geländeniveau liegen, jeweils gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Fassade des Einzelhauses bzw. des gesamten Doppel- oder Reihenhauses. Hiervon darf abgewichen werden, wenn die Außenwand des Einzelhauses, des Doppelhauses oder des Reihenhauses (= Wandhöhe WH + 0,30 m) eine Höhe von maximal 6,80 m über dem mittleren natürlich vorhandenen Geländeniveau, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Fassade des Einzelhauses bzw. des gesamten Doppel- oder Reihenhauses, nicht überschreitet. Im Bereich **WA 1.1** nördlich der Schillerstraße sind die Vorgaben zur Maximalhöhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EG-RFH) bei senkrecht zur Schillerstraße ausgerichteten Doppel- bzw. Reihenhäusern auf die erste Doppelhaushälfte bzw. das erste Reihenelement an der Schillerstraße zu beziehen, während die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden der nördlich anschließenden Doppelhaushälfte bzw. Reihenelemente der natürlichen Topographie folgend höhenmäßig nach unten abgestuft werden darf.

- (2) Die Wandhöhen (WH) bzw. Gebäudeoberkanten (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EG-RFH) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Werte nicht überschreiten.



Durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen darf die zulässige Wandhöhe (WH) um maximal 0,30 m überschritten werden. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante (OK) durch diese Anlagen ist nicht zulässig.

- (3) Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücken bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über bzw. unter dem vorhandenen gewachsenen Geländeneiveau zulässig, wobei diese mit einem Neigungswinkel von mindestens 1:2 zu verziehen sind. Stützwände sind im Bereich der privaten Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem vorhandenen gewachsenen Geländeneiveau zulässig. Bei der Anordnung von mehreren Stützwänden auf dem Baugrundstück muss zwischen einzelnen Stützwänden ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen. Zur Straßen-/ Gehweghinterkante sowie zu Nachbargrundstücken ist mit Stützwänden ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten, wobei die Stützwände in diesem Fall mit Gehölzen vorzupflanzen sind.

## § 9 Immissionsschutz

*Für den Neu- und Umbau gilt:*

- (1) Außenwohnbereiche

Bis zu einem Abstand von 20 m zum östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Terrassen und Balkone mit einer Orientierung nach Nordost, Südost und Südwest unzulässig.

Ab 20 m und bis zu einem Abstand von 45 m zum östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Terrassen und Balkone mit einer Orientierung nach Südosten unzulässig.

Der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche kann abweichend davon

z. B. durch 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 Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 59 dB(A), tags anderweitig nachgewiesen wird.

#### (2) Schlafräume

Bis zu einem Abstand von 25 m zum östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude zur Nordost-, Südost- und Südwestfassade unzulässig.

Ab 25 m und bis zu einem Abstand von 50 m zum östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude zur Südostfassade unzulässig.

Sofern eine entsprechende Grundrissausrichtung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit Orientierung zu den oben ausgeschlossenen Fassaden ausnahmsweise zulässig, wenn diese an den jeweils übrigen Fassaden über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumlufteinrichtungen vorgesehen wird.

Abweichungen hiervon sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 49 dB(A), nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird.

#### (3) Baulicher Schallschutz

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

### III. Örtliche Bauvorschriften

#### § 10 Gestaltung der Gebäude und Dächer

##### (1) Fassaden

Die Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind mit Putz, Holzverschalung, Beton-Fassadenverkleidung oder Sichtbeton auszuführen. Für gegenüber der Gesamtfläche der Fassade deutlich untergeordnete Flächen ( $\leq 20\%$  der Gesamtfläche) ist auch die Verwendung von Naturstein möglich. Auffallend unruhige Putzkonstruktionen bzw. gemusterte Putzstrukturen oder gemusterter Sichtbeton sind unzulässig.

##### (2) Firstlinie

Die Firstlinie muss entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.

##### (3) Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind die in der Planzeichnung (Teil A) jeweils festgesetzten Dachformen und -neigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten und

Anbauten (Erker, etc.) sind auch davon abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

(4) Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial sind nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun bzw. grau bis anthrazit zu verwenden. Dabei ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei Wintergärten und Pergolen sind auch Glasdächer zulässig.

(5) Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 35° zulässig. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebeln müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebeln und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 60 % der jeweiligen Länge des Einzelhauses, der Doppelhaushälfte bzw. des Reihenselementes nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig.

## § 11 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

(1) Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung) der Stadt Neusäß.

(2) Garagen und Carports sind im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der eigens hierfür gekennzeichneten Flächen („Ga/Cp“) zulässig.

(3) Die Garagen und Carports sind mit Flachdach oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art (Dachgauben, etc.) unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

(4) Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> sowie nicht überdachte Stellplätze dürfen auch freistehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn der Abstand zum öffentlichen Straßenraum mindestens 3,0 m beträgt.

(5) Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen oder einzugrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

(6) Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B.

sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrassen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

## § 12 Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- (1) Im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II gemäß Artenliste zu pflanzen. Bei Doppelhaus- oder Reihenhausbauung ist diese Vorgabe jeweils auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche (= gesamtes Doppel-/Reihenhaus) bezogen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- (2) Für die textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

### Artenliste für Gehölzpflanzungen

- a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I
- |              |                     |
|--------------|---------------------|
| Berg-Ahorn   | Acer pseudoplatanus |
| Spitz-Ahorn  | Acer platanoides    |
| Stiel-Eiche  | Quercus robur       |
| Winter-Linde | Tilia cordata       |
- b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II
- |   |                  |
|---|------------------|
| Feld-Ahorn  | Acer campestre   |
| *Hainbuche  | Carpinus betulus |
| Vogel-Kirsche   | Prunus avium     |
| Mehlbeere   | Sorbus aria      |
| Vogelbeere  | Sorbus aucuparia |
| *Kern-Obstgehölze (Apfel, Birne) als Hochstamm                  |                  |
| <i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i> |                  |
- c) Sträucher
- |                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Hasel               | Corylus avellana   |
| Weißdorn            | Crataegus monogyna |
| Kornelkirsche       | Cornus mas         |
| Liguster            | Ligustrum vulgare  |
| Heckenkirsche       | Lonicera xylosteum |
| Schlehe             | Prunus spinosa     |
| Kreuzdorn           | Rhamnus cathartica |
| Hunds-Rose          | Rosa canina        |
| Wein-Rose           | Rosa rubiginosa    |
| Schwarzer Holunder  | Sambucus nigra     |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana   |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus    |
- d) Geschnittene Hecken
- |               |                    |
|---------------|--------------------|
| Feldahorn     | Acer campestre     |
| Hainbuche     | Carpinus betulus   |
| Kornelkirsche | Cornus mas         |
| Weißdorn      | Crataegus monogyna |
| Rotbuche      | Fagus silvatica    |
| Liguster      | Ligustrum vulgare  |

### Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

#### *Großkronige Bäume:*

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 18 - 20 cm;

#### *Mittelkronige Bäume:*

wie vor, jedoch STU 16 - 18 cm;

#### *Sträucher:*

verpflanzt, Höhe mind. 60 - 80 cm.

### Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,5 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes umzusetzen.

### Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

### Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

### Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht zeichnerisch oder textlich festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten oder an die potentiell natürliche Vegetation angepasste Arten (hier: Hainsimsen-Buchenwald im Verbund mit Waldmeister-Buchenwald und Stieleichen-Hainbuchenwaldgesellschaften) verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

- (3) Bestandsbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen 1,0 m über dem Boden, dürfen nur nach Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Augsburg gefällt werden.
- (4) Nicht überbaute Grundstücksflächen  
Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige,

wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

### **§ 13 Einfriedungen**

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Zulässig als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Metallzäune mit Hinterpflanzung. Milchglaszäune, Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen, Gabionen und mit Kunststoffgeflecht versehenen Metallzäune sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 20 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.

### **§ 14 Niederschlagswasserbeseitigung**

(1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken soll, sofern die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, vor Ort über die belebte Bodenzone auf den privaten Grundstücken oder bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung gebracht werden.

(2) Im Übrigen gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Neusäß (Entwässerungssatzung), in der jeweils gültigen Fassung.

### **§ 15 Sonstige Festsetzungen**

(1) Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

(2) Werbeanlagen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO hinweisen. Diese sind am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung nur in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses, mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,50 m<sup>2</sup> zulässig.

### **§ 16 Bewehrungsvorschrift**

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 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

### **§ 17 Schlussbestimmungen**

(1) Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne  
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 131 „Schillerstraße (Ost)“ wird der Bebauungsplan Nr. 002 „Von-Richthofen-Straße“ sowie der Bebauungsplan Nr. 012 „Schillerstraße“ in den betreffenden Bereichen geändert und insoweit unwirksam.

(2) Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 131 „Schillerstraße (Ost)“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

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

### **IV.1 Denkmalschutz**

Mit einer „Straße der römischen Kaiserzeit“ (Akt.-Nr.: D-7630-0111) verläuft ein bekanntes Bodendenkmal von Ost nach West zentral über das Plangebiet (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung).

Für sämtliche Bodeneingriffe im Plangebiet ist demzufolge eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG erforderlich.

### **IV.2 Altlasten**

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

### **IV.3 Wasserdichte Bauweise**

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Bei Öltanks sollte eine Auftriebssicherung vorgesehen werden.

### **IV.4 Bauwasserhaltungen und wild abfließendes Wasser**

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Augsburg erforderlich.

Infolge der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

### **IV.5 Abstände von Bepflanzungen**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

### **IV.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen**

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Flächen sind

im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs-/Genehmigungsfreistellungsverfahren besondere statische Nachweise zum Schutz vor nachteiligen Auswirkungen auf die geplanten Wohngebäude infolge von Baumwurf, etc. vorzulegen.

#### IV.7 Abwehrender Brandschutz

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. 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.
4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

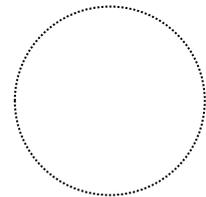
#### IV.8 Mülltonen am Abholtag

Mülltonen sind zur Entleerung an der jeweils zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche aufzustellen.

---

Neusäß, \_\_\_\_\_

Richard Greiner  
Erster Bürgermeister

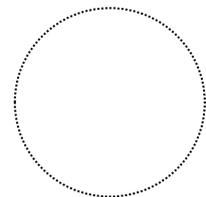


Siegel

---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

Richard Greiner  
Erster Bürgermeister



Siegel