**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 141

**mit Grünordnung**

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)
ohne Durchführung einer Umweltprüfung
Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

## Für das Baugebiet: „Am Himmelreich“

Stadt Neusäß

**LANDKREIS AUGSBURG**
**Stadtteil: Westheim**

Neusäß, den 23.06.2020
Geändert, 04.03.2021 / 17.02.2022
Redaktionell geändert, den 29.09.2022


Planung:

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

## INHALTSVERZEICHNIS

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 141** ..... 1

**B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** **4**

§ 1 Maß der baulichen Nutzung ..... 4
§ 2 Bauweise, Grenzabstände ..... 5
§ 3 Größe der Grundstücke ..... 5
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze ..... 5
§ 5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ..... 6
§ 6 Ver- und Entsorgung ..... 6
§ 7 Grünordnung ..... 7
§ 8 Boden- und Grundwasserschutz ..... 11
§ 9 Abgrabungen und Aufschüttungen ..... 11
§ 10 Gestaltungsfestsetzungen ..... 12
§ 11 Inkrafttreten ..... 13

**TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** **14**

1. Baumfallgrenze ..... 14
2. Niederschlagswasser ..... 14
3. Immissionsschutz ..... 15
4. Wärmepumpen-Systeme ..... 16
5. Denkmalschutz ..... 17
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz ..... 17
7. Überwachung ..... 18
8. Bußgeldvorschrift ..... 18

## PRÄAMBEL

Die Stadt Neusäß erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

# Bebauungsplan Nr. 141

# „Am Himmelreich“

als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 29.09.2022 mit:
- Räuml. Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 29.09.2022 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:
- C) Begründung in der Fassung vom 29.09.2022
- Plan Höhenbezugspunkte in der Fassung vom 29.09.2022
- Baumbestandskartierung Bericht „Am Himmelreich“, Büro OPLA, vom 02.12.2019

# B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Größe der Grundflächen
*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

Die überbaute Grundfläche von Hauptbaukörpern darf max. 210 m² betragen.

*Hinweis: Die maximal zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.*

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
*gem. § 18 BauNVO*

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gesamthöhe die max. Angabe der Wandhöhe maßgeblich.

2. Der untere Bezugspunkt (OK FFB EG) wird mit der Gebäudemitte festgelegt und ergibt sich aus dem Plan in der Anlage „Höhenbezugspunkte“ und ist wie folgt zu ermitteln:

   a) Liegt der geplante Gebäudemittelpunkt direkt auf einem bereits ermittelten Höhenpunkt, so ist dieser unverändert zu übernehmen;

   b) Liegt der geplante Gebäudemittelpunkt nicht direkt auf einem bereits ermittelten Höhenpunkt, so muss die Bezugshöhe als Mittelwert aus den vier am nächsten zum Gebäudemittelpunkt liegenden Höhenpunkten interpoliert ermittelt werden.

3. Von dem ermittelten Höhenbezugspunkt (OK FFB EG der Haupt- und Nebengebäude) darf um bis zu 50 cm abgewichen werden.

4. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist eine nachprüfbare Bezugshöhenermittlung getrennt für Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude vorzulegen.

5. Die Wandhöhe darf max. 6,5 m betragen.

6. Die Gesamthöhe darf max. 10,5 m betragen.

(3) Vollgeschosse
*gem. § 20 BauNVO*

Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

## § 2 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

(1) Bauweise
*gem. § 22 BauNVO*

Es gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

(2) Überbaubare Grundstücksflächen
*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2. Garagen, Carports, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 7 Abs. 2, zulässig. § 4 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen ist ebenfalls zu beachten.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung
*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB*

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

## § 3 GRÖßE DER GRUNDSTÜCKE

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB*

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt.

## § 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO*

*Hinweis: Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge und deren Ablösung sowie über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.*

(1) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von min. 5,0 m einhalten.

(2) Zu- und Abfahrten vor Garagen dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zur nachbarlichen Zu- und Abfahrt ist bei zusammengebauten Garagen ebenfalls nicht zulässig.

(3) PKW-Stellplätze und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen, insbesondere mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä., zu befestigen.

## § 5 ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Je 400 m² Baugrundstück ist jeweils eine Wohnung zulässig, jedoch nicht mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus.

## § 6 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen
*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB*

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung
*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

1. Häusliches Schmutzwasser

   Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

   a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

   Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Sofern aufgrund von Bodenbeschaffenheiten eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist, soll das Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

   b) Verschmutztes Niederschlagwasser

   Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

## § 7 GRÜNORDNUNG

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB*
*(Hinweis: Beurteilungsgrundlage ist die Baumbestandskartierung vom 02.12.2019)*

(1) Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
*§ 9 Abs. 1 Nr. 25*

1. Die in der Planzeichnung als **„sehr erhaltenswert“** festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind durch standortgerechte, heimische Bäume zu ersetzen.

   a) Für die Ersatzpflanzung sind Bäume gem. der Artenlisten für Bäume I Ordnung unter § 7(3), mind. in der angegebenen Pflanzgröße zu verwenden.

   b) Für die Anzahl der zu ersetzenden Gehölze gilt:
   - Dicht beieinanderstehende Bäume mit einem Abstand von bis zu 3 m (in 1 m Höhe ab Stamm-Mitte gemessen) gelten als ein Gehölz und sind durch einen Laubbaum am gleichen Standort zu ersetzen.
   - Bei einer Gruppe von dicht beieinanderstehenden Bäumen von mehr als 4 Einzelgehölzen sind 2 neue Laubbäume, bei einer Gruppe von mehr als 6 Einzelgehölzen sind 3 neue Laubbäume im Bereich der entnommenen Bäume (+/- 3 m) zu pflanzen.
   - Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm (gemessen ab 1 m Höhe) sind immer 1:2 zu ersetzen, bei Engstand dürfen diese jedoch auch an einer anderen Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden.
   - Mehrstämmige Bäume gelten als ein Gehölz und sind durch einen neuen Laubbaum am gleichen Standort zu ersetzen.

2. Eine Rodung der in der Planzeichnung als **„ortsbildprägend“** festgesetzten Gehölze kann ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB), wenn bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen das Vorhaben durch bestehende Gehölze unmöglich gemacht oder unverhältnismäßig erschwert werden würde. Planung und Bauausführung sind darauf auszurichten, den vorhandenen Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten. Gerodete Gehölze sind im Verhältnis 1:1 in einem Abstand von max. 5 Metern zum ursprünglichen Standort, jedoch parallel zur Straße, zu ersetzen.

   a) Für die Ersatzpflanzung sind Bäume gem. der Artenlisten für Bäume I und II Ordnung unter § 7(3), mind. in der angegebenen Pflanzgröße zu verwenden.

   b) Für die Anzahl der zu ersetzenden Gehölze gilt:
   - Dicht beieinanderstehende Bäume mit einem Abstand von bis zu 3 m (in 1 m Höhe ab Stamm-Mitte gemessen) gelten als ein Gehölz und sind durch einen Laubbaum in einem Abstand von max. 5 m zum ursprünglichen Wuchsort zu ersetzen.
   - Bei einer Gruppe von dicht beieinanderstehenden Bäumen von mehr als 4 Einzelgehölzen sind 2 neue Laubbäume, bei einer Gruppe von mehr als 6 Einzelgehölzen sind 3 neue Laubbäume im Bereich der entnommenen Bäume zu pflanzen.

- Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm (gemessen ab 1 m Höhe) sind immer 1:1 zu ersetzen, bei Engstand dürfen diese jedoch auch an einer anderen Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden.
- Mehrstämmige Bäume gelten als ein Gehölz und sind durch einen neuen Laubbaum zu ersetzen.

3. Die in der Planzeichnung als **„erhaltenswert“** festgesetzten Gehölze dürfen, sofern es Bau- oder Erschließungsmaßnahmen erfordern, gerodet werden. Planung und Bauausführung sind darauf auszurichten, den vorhandenen Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten. Gerodete Gehölze sind im Verhältnis 1:1 auf dem Grundstück zu ersetzen, gem. der Artenlisten für Bäume I und II Ordnung unter § 7(3). Dabei ist mindestens die Pflanzqualität gem. Artenliste zu verwenden.

4. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

(2) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
*§ 9 Abs. 1 Nr. 25*

1. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist bei einer Breite der Fläche von 7,5 m eine drei-reihige, bei einer Breite der Fläche von 5 Metern ein zwei-reihige Strauchpflanzung in der vorgeschriebenen Pflanzqualität gem. Artenliste unter § 7(3) zu pflanzen.

   a) In Abschnitten mit vorhandenem Baumbestand ist keine Strauchpflanzung durchzuführen.

   b) Für die Strauchpflanzung gilt:
      - Vorhandene Gehölze sind auf die Pflanzung anrechenbar.
      - Die Sträucher sind in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen der gleichen Art zu pflanzen.
      - Der Pflanzabstand zueinander beträgt 2 m,
      - Die Pflanzung ist versetzt in Reihen anzulegen.

   c) Die Strauchpflanzungen dürfen zur Herstellung von Zufahrten auf das Grundstück unterbrochen werden.

2. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der I. oder II. Ordnung bzw. ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Artenlisten unter § 7 (3) zu pflanzen.
   - Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpfl., StU 14-16 cm.
   - Die bestehenden Bäume auf dem Grundstück können hierauf angerechnet werden.

3. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

(3) Artenlisten

1. Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Fagus sylvatica* (Rot-Buche)
- *Quercus robur* (Stil-Eiche)
- *Pinus sylvestris* (Wald-Kiefer)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde)

2. Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Juglans regia* (Walnussbaum)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

3. Obstbäume / Wildobst

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- *Cydonia oblonga* *Quitte*
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Prunus cerasus* (Sauer-Kirsche)
- *Prunus domestica sbsp. domestica*(Zwetschge)
- *Pyrus communis* (Wild-Birne)
- *Pyrus in regionaltypischen Sorten* (Kultur-Birne)
- *Malus sylvestris* (Holz-Apfel)
- *Malus in regionaltypischen Sorten* (Kulturapfel)

4. Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- *Amelanchier lamarckii* (Kupfer-Felsenbirne)
- *Berberis vulgaris* (Berberitze)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Crataegus laevigata* (Zweigriffliger Weißdorn)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffliger Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehdorn)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Rosa rubiginosa* (Wein-Rose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

(4) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

(5) Roden von Gehölzen

1. Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Vor Beginn der Baumrodung ist der Baum durch ein geeignetes Fachbüro oder einen geeigneten Fachmann auf vorhandene Höhlen zu untersuchen. Dient eine Baumhöhle als Quartier für Fledermäuse oder als Bruthöhle für Vögel ist dies zu dokumentieren. Dabei sind ggf. geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen aus-

zuarbeiten. Das Ergebnis der Untersuchung und die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen sind vor Beginn der Baumfällung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sofern eine Betroffenheit von Fledermäusen festgestellt wird, sind Ersatzquartiere erforderlich.

## § 8 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

(1) Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden (z. Bsp. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen).

(2) Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

## § 9 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB*

(1) Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen (Verhältnis Höhe : Breite max. 1 : 1,5) auszugleichen. Stützmauern sind mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,00 m und einem Abstand von mindestens 5,0 m zueinander (auch außerhalb der Baugrenzen) zugelassen, nicht jedoch an den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 zu gestalten. 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.

(2) Abgrabungen und Aufschüttungen sind ausschließlich zur Erschließung der Grundstücke und Gebäude und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen bis max. OK FFB EG des jeweiligen Hauptbaukörpers und im Abstand zu diesen baulichen Anlagen bis zu 3 m zulässig. Aufschüttungen für die Gründung des Hauptbaukörpers sind nicht zulässig.

(3) Für die Errichtung von Garagen und deren Zufahrten sind Aufschüttungen und Abgrabungen ohne Höhen- und Tiefenbegrenzung zulässig.

(4) Bei Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO an der Grenze oder in Grenznähe mit einem Abstand von kleiner 3,0 m zur Grundstücksgrenze kann der Fußpunkt der Terrassierung bzw. der Mauer direkt an der Grundstücksgrenze liegen.

## § 10 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Folgende Dachformen und -neigungen sind für Hauptgebäude zulässig:
   - Satteldächer: 15° - 45°
   - Walmdächer: 15° - 45°
   - Flachdächer: 0° - 5°

2. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Materialien getroffen.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

(3) Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind Eindeckungen in rotem, rotbraunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

(4) Einfriedungen

1. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als senkrechte Holz- oder Metallzäune zulässig. Eingeflochtene Sichtschutzstreifen in Kunststoff sind nicht zulässig.

2. Durchgängige Mauern sind unzulässig. Mauern sind ausschließlich zum öffentlichen Straßenraum 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. Generell 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.

4. Zum öffentlichen Straßenraum 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).

## § 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 141 „Am Himmelreich“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Stadt Neusäß, den … … …

.....

Richard Greiner, 1. Bürgermeister

Siegel

# TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

## 1. BAUMFALLGRENZE

Bei Gebäuden, die weniger als 25 m von der Waldgrenze entfernt sind, ist der Dachstuhl so zu dimensionieren, dass im Falle umstürzender Bäume ein Personenschaden ausgeschlossen ist.

## 2. NIEDERSCHLAGSWASSER

### 2.1 Unverschmutztes 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 138 „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. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

### 2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

### 2.3 Wild abfließendes Niederschlagswasser

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth weist darauf hin, dass es infolge der vorhandenen Geländeneigung bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen kann. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

## 3. IMMISSIONSSCHUTZ

### 3.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### 3.2 Bahn

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bahnlinie Augsburg – Ulm.

Im Plangebiet besteht aktuell Baurecht gem. § 34 BauGB. Für Bauvorhaben im Innenbereich muss der Umgang mit Immissionen auf der Ebene des Bauantrages geregelt werden und ein entsprechender passiver Schallschutz vorgesehen werden. Die vorliegende Planung regelt als Bebauungsplan der Innenentwicklung bestehendes Baurecht. Zudem werden durch die Planung keine neuen Konfliktlagen geschaffen, sondern nur Baurecht im Innenbereich neu geordnet.

### 3.3 Bahn – Hinweis des Landratsamts Augsburg

Im Nahbereich von 50 m zum Bahngelände ist die Bauausführung der zur Errichtung oder zum Umbau vorgesehenen Gebäude so vorzunehmen, dass die in der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen/Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) angegebenen Grenzwerte nicht überschritten werden. Im Rahmen der Bauvorlage ist dies im jeweiligen Einzelfall durch ein qualifiziertes Fachbüro zu belegen bzw. zu bestätigen.

### 3.4 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB / Mindestabstand in m

- 45 dB(A) / 4m
- 50 dB(A) / 7 m
- 55 dB(A) / 13 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator).

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

### 3.5 Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren nach § 34 BauGB sind durch den Baugenehmigungs-Antragsteller Nachweise (schalltechnische Untersuchung, aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen, Schallschutznachweis nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", etc.) zu erbringen, welche die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das beantragte Vorhaben nachweisen.

## 4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: https://www.energieatlas.bayern.de

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 5. DENKMALSCHUTZ

### 5.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDschG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der 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 BayDSchG:

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.

## 6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

### 6.1 Erdarbeiten

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

### 6.2 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 geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### 6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden

die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

## 7. ÜBERWACHUNG

Die Stadt Neusäß überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## 8. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift gemäß § 13 dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).