

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# EINFACHER BEBAUUNGSPLAN Nr. 140

gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

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

**BAUGEBIET:** „Ringstraße (Süd)“



**N** Stadt  
Neusäß

LANDKREIS AUGSBURG  
STADTTEIL: TÄFERTINGEN

Neusäß, den 23.02.2021

**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)

**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, 13a und des § 30 Abs. 3 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 einfache 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 einfachen Bebauungsplanes**

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Planungsgemeinschaft Arnold Consult AG, Kissing und 3+Architekten, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 23.02.2021, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 23.02.2021 den einfachen Bebauungsplan Nr. 140 „Ringstraße (Süd)“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 23.02.2021 liegt dem Bebauungsplan Nr. 140 „Ringstraße (Süd)“ ebenfalls bei.

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

Der einfache Bebauungsplan Nr. 140 „Ringstraße (Süd)“ wird für den Bereich zwischen der Hammeler Landstraße im Süden bzw. Südwesten, der Straße „Alter Hammelberg“ bzw. den wohnbaulich genutzten Grundstücken südlich der Straße „Alter Hammelberg“ im Norden und den gewerblich genutzten Grundstücken Flur Nr. 115, 124/2, 124/3, 124/57 und 124/58, jeweils Gemarkung Täferlingen, entlang der Portnerstraße im Osten aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 140 „Ringstraße (Süd)“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Für den einfachen Bebauungsplan Nr. 140 „Ringstraße (Süd)“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

## **II. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt, wobei je Einzelhaus eine maximale Grundfläche von 130 m<sup>2</sup> und je Doppelhaushälfte eine maximale Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf.

Bestandsgebäude, bei denen im Bestand bereits Überschreitungen von diesen Obergrenzen genehmigt sind, dürfen abweichend hiervon erweitert, umgebaut bzw. aufgestockt werden, sofern die sonstigen für das zugehörige Baugrundstück in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.

### **§ 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

- (1) Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- (2) In den Bauquartieren 1, 2, 3, 4 und 7 darf das oberste Vollgeschoss nur im Dachgeschoss liegen.
- (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- (4) 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.

### **§ 6 Mindestgröße der Grundstücke**

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 380 m<sup>2</sup> und bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 250 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte betragen.

### **§ 7 Anzahl der Wohnungen**

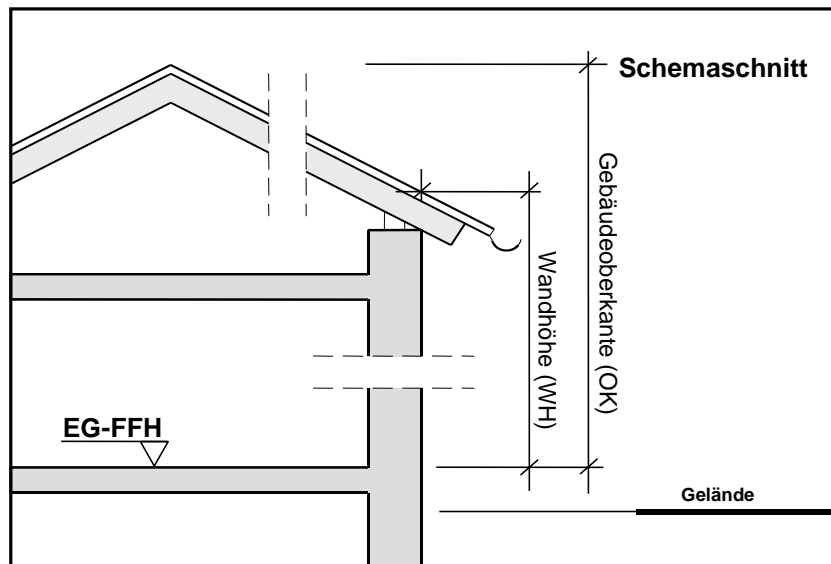
Im Plangebiet darf je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit errichtet werden, wobei je Einzelhaus maximal drei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig sind.

### **§ 8 Höhenlagen**

- (1) Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der im Plangebiet neu geplanten Gebäude darf maximal 0,30 m über dem mittleren, natürlich vorhande-

nen Geländeniveau liegen. Für die Ermittlung maßgebend ist der geplante Gebäudemittelpunkt jeweils getrennt für das Hauptgebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte), für Garagen oder für Nebengebäude. Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist eine nachprüfbare Bestandshöhenermittlung getrennt für den Bereich Hauptgebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte), Garage und Nebengebäude vorzulegen. Von der vorgenannten Regelung darf abgewichen werden, wenn die Außenwand des Einzelhauses bzw. des Doppelhauses (= Wandhöhe  $WH + 0,30$  m) eine Höhe von maximal 6,80 m über dem mittleren natürlich vorhandenen Geländeniveau, gemessen im Bereich des geplanten Gebäudemittelpunktes, nicht überschreitet.

- (2) Die Wandhöhen (WH) bzw. Gebäudeoberkanten (OK), gemessen von der Oberkante des jeweiligen Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) 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.



- (3) 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.

### III. Örtliche Bauvorschriften

#### § 9 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) Dachform

Die Dächer der Gebäude im Plangebiet sind als Satteldächer oder Walmdächer

auszubilden. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten und Anbauten (Erker, etc.) sind auch davon abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

(3) 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.

(4) 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 / Oberkanten 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 bzw. der Doppelhaushälfte 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.

## § 10 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 Be-  
läge) auszuführen.

## § 11 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> Grund-  
stücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder  
II gemäß Artenliste zu pflanzen. Bei Doppelhausbebauung ist diese Vorgabe je-  
weils auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche (= gesamtes Doppelhaus)  
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 Arten-  
auswahl, 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   |
| Birke   | Betula pendula   |
| *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  |

### 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.

### 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 Hauptgebäudes 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.

- (3) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Tiefgaragen, Leitungstrassen etc.) die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m zur Kronentraufe zu unterlassen.

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.
- (5) Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die nach den vorgenannten Absätzen erforderlichen Maßnahmen und Vorgaben in den Eingabeplänen entsprechend darzustellen.

## **§ 12 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.

## **§ 13 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.

# **IV. Schlussbestimmungen**

## **§ 14 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).

## **§ 15 Inkrafttreten**

Der einfache Bebauungsplan Nr. 140 „Ringstraße (Süd)“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.



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

### **V.1 Denkmalschutz**

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **V.2 Altlasten, geogene Belastungen**

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.

Nachdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen, sollten vorsorglich Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Das Landratsamt Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen

### **V.3 Wasserdichte Bauweise, Geothermienutzung**

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.

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall durch einen anerkannten Sachverständigen geprüft werden

### **V.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.

#### **V.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.

#### **V.6 Mülltonnen am Abholtag**

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

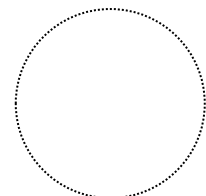
#### **V.7 Schallschutz**

Schutzbedürftige Räume von Wohnungen, Büros, Praxen etc. innerhalb des Plangebietes sind so weit als möglich von der Hammeler Landstraße abgewandt zu orientieren. Jede Einheit (Wohnung, Büro, Praxis etc.) muss wenigstens über einen von der Straße abgewandten schutzbedürftigen Raum verfügen. Die Einhaltung der lärmimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung des gesamten umgebenden Straßenverkehrslärms und der sonstigen maßgebenden Lärmeinwirkungen (Gewerbe, etc.) anhand eines Schallgutachtens nach Maßgabe der einschlägigen Richtlinien im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

---

Neusäß, \_\_\_\_\_

Richard Greiner  
Erster Bürgermeister

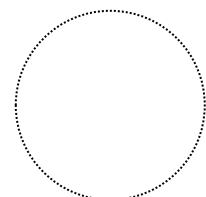


Siegel

---

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

Richard Greiner  
Erster Bürgermeister



Siegel