

BEBAUUNGSPLAN NR. 143

Für das Gebiet: „Westlich der Flurstraße (Nord)“

Stadtteil Steppach

TEIL B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Stadt Neusäß

Fassung vom 17.03.2022

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

Projektnummer: 21027
Bearbeitung: AF, M.Eng./TS, M.Eng.

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	6
§ 5 Verkehrsflächen	6
§ 6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
§ 7 Ver- und Entsorgung	7
§ 8 Grünordnung	7
§ 9 Boden- und Grundwasserschutz	10
§ 10 Abgrabungen und Aufschüttungen	11
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen	11
§ 12 Immissionsschutz	13
§ 13 Inkrafttreten	13
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
1. Niederschlagswasser, Abfallentsorgung	14
2. Immissionsschutz	15
3. Wärmepumpen-Systeme	16
4. Denkmalschutz	16
5. Vorsorgender Bodenschutz	17
6. Überwachung	17
7. Bußgeldvorschrift	18

PRÄAMBEL

Die Stadt Neusäß erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) 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. 143 **„Westlich der Flurstraße (Nord)“** als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 17.03.2022 mit:
- A 1) Planzeichnung räumlicher Geltungsbereich, M 1:1.000
 - A 2.1) Festsetzungen durch Planzeichen
 - A 2.2) Hinweise durch Planzeichen
 - A 3) Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 17.03.2022 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt ist:

- C) Begründung in der Fassung vom 17.03.2022

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)
1. Der in der Planzeichnung mit **WA 1**, **WA 2**, **WA 3.1** und **WA 3.2** gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
 2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 3. Nicht zulässig sind:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - c) Anlagen für Verwaltungen,
 - d) Gartenbaubetriebe,
 - e) Tankstellen.
- (2) Erweiterungen und Änderungen der bestehenden Nutzung als Tierarzt-Praxis auf der Fl. Nr. 144/9 im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO sind zulässig.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Grundflächenzahl (GRZ)
gem. § 16, § 17 und § 19 BauNVO
1. Es wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.
 2. Die maximal zulässige GRZ 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.
 3. Bei Hinterliegergrundstücken kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,3 um bis zu einem Höchstwert von 0,55 gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, sofern dies für die Sicherstellung der Zufahrt notwendig ist.

- (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. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
 2. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
 3. Die OK FFB darf maximal 0,50 m über der Schnittstelle der hangseits gelegenen Gebäudeecke mit dem natürlichen Gelände liegen (an der höchstgelegenen Ecke).
 4. Folgende bauliche Höhen der Hauptgebäude sind zulässig:
 - a) Wandhöhe (WH): max. 6,50 m
 - b) Gesamthöhe (GH): max. 10,50 m
- (3) Vollgeschosse
gem. § 20 BauNVO
- Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Bauweise
gem. § 22 BauNVO
- Es wird eine offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- (2) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO
1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für 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 der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 8 Abs. 4 und 5, zulässig.
- (3) Abstandsflächen, Abstandsregelungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
- Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 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 der Stadt Neusäß ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

- (1) Garagen, Carports, Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten.
- (2) PKW-Stellplätze und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen, insbesondere mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o. Ä. auszubilden.

§ 5 VERKEHRSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Kreuzäckerstraße und Talstraße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
- (2) Die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird entsprechend seiner Zweckbestimmung als Parkplatz festgesetzt.

§ 6 ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- (1) In den mit WA 1 und WA 2 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude (Einzelhaus) höchstens zwei Wohnungen und im WA 1 bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.
- (2) In den mit WA 3.1 in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude (Einzelhaus) höchstens fünf Wohnungen und im WA 3.2 je Wohngebäude (Einzelhaus) höchstens zwei Wohnungen zulässig. Im WA 3.1 und WA 3.2 sind bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

§ 7 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 Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z.B. in Form von Zisternen) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation der Gemeinde anzuschließen.

b) Verschmutztes Niederschlagswasser

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

§ 8 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Die Festsetzungen zu Ersatz- und Neupflanzungen gemäß Satzung sind ausschließlich bei Ersatz- und Neubauten anzuwenden.

(2) Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume

1. Bei Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 1,0 m über dem Boden, ist auf demselben Grundstück Ersatz durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse gemäß der Pflanzliste unter § 8 Abs. 6 zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

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

(3) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25

1. Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) gemäß der Pflanzliste unter § 8 Abs. 6, Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpfl., StU 14-16 cm, zu pflanzen. Die bestehenden Bäume auf dem Grundstück können hierauf angerechnet werden.
2. Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen oder Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.

(4) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung PB 1 - Ortsrandeingrünung)

1. In den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereichen PB 1 am Ortsrand ist pro angefangene 25 m Grundstückslänge ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (regionaltypische Sorten) gemäß der Pflanzliste unter § 8 Abs. 6 zu pflanzen.
2. Zusätzlich sind pro angefangenen 25 m Grundstückslänge mindestens 5 Sträucher gemäß der Pflanzliste unter § 8 Abs. 6 als Gruppen zu pflanzen.
3. Vorhandene Strauchpflanzungen und Bäume können darauf angerechnet werden.
4. Ist die Pflanzung der festgesetzten Anzahl von Bäumen im gekennzeichneten Bereich aufgrund vorhandenem, dichten Strauchbestand nicht möglich, kann die Pflanzung auch außerhalb des gekennzeichneten Bereichs erfolgen. Dann ist die Pflanzung auf die Festsetzung unter § 8 Abs. 3 anrechenbar.

(5) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindung PB 2)

In dem als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereich PB 2 ist eine zwei-reihige Strauchpflanzung gemäß der Pflanzliste unter § 8 Abs. 6 zu pflanzen.

(6) Pflanzliste

1. Bäume I. Wuchsklasse

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

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Larix decidua* (Europäische Lärche)

- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)
- *Pinus sylvestris* (Waldkiefer)
- *Salix alba* (Silber-Weide)
- *Ulmus laevis* (Flatter-Ulme)

2. Bäume II. Wuchsklasse

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

- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)
- *Sorbus domestica* (Speierling)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Juglans regia* (Walnussbaum)
- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Prunus mahaleb* (Felsenkirsche)
- *Pyrus pyaster* (Holzbirne)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)
- *Salix caprea* (Sal-Weide)

3. Obstbäume

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

- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Prunus cerasus* (Sauerkirsche)
- *Prunus domestica sbsp. domestica* (Zwetschge)
- *Pyrus communis* (Kulturbirne)
- *Malus domestica* (Kulturapfel)

4. Sträucher (heimische Arten)

Pflanzenqualität: Verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm

- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Sambucus nigra* (Holunder)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)

- (7) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
 2. Sämtliche festgesetzten 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.
 3. Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht zeichnerisch oder textlich festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Pflanzliste unter § 8 Abs. 6 aufgeführten Arten oder an die potentiell natürliche Vegetation angepassten Arten verwendet werden.
- (8) 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 gutachterlich zu belegen.
 2. Vor Beginn von Baumrodungen ist der Baum durch ein geeignetes Fachbüro oder einen geeigneten Fachmann auf vorhandene Höhlen und diese auf die Anwesenheit durch Fledermäuse oder Vögel zu untersuchen. Das Ergebnis der Untersuchung und die ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen sind vor Beginn der Baumfällung der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sofern eine Betroffenheit von Fledermäusen festgestellt wird, sind Ersatzquartiere vorzusehen.

§ 9 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.B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen mit Überlauf).
- (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).

§ 10 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Das natürliche Gelände ist beizubehalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof und Kellerabgängen) zulässig.
- (2) Im Anschluss (max. 2,50 m nach Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt) an die notwendigen Geländeänderungen ist das natürliche Gelände unverändert beizubehalten.
- (3) Der Höhenunterschied zum natürlichen Gelände kann mit einer Abtreppe oder Mauern zur Abfangung mit einer Höhe von jeweils max. 1,0 m überbrückt werden.

§ 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen
 1. Folgende Dachformen und -neigungen sind für Hauptgebäude zulässig:
 - Satteldächer (SD): 30° - 48°
 - Walmdächer (WD): 15° - 55°
 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 und Materialien getroffen.
- (2) Dachaufbauten
 1. Dachgauben sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig.
 2. Die Errichtung von Dachgauben pro Dachseite eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte ist auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.
 3. Nicht zulässig ist das Anbringen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).
 4. Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,00 m unter dem First des Hauptdachs liegen.

5. Zwerchgiebel (Standgiebel) dürfen die maximale Wandhöhe nicht überschreiten.
- (3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. B. 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.
 2. Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind Eindeckungen aus dem rotem, rotbraunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig.
 3. Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe (GH) nicht überschreiten.
- (4) Einfriedungen
1. Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.
 2. Zum öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich Zäune als senkrechte Holz- oder Metallzäune zulässig und mindestens punktuell innerhalb des Grundstückes zu hinterpflanzen (mindestens 1 Strauch alle 10 m).
 3. Zu den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereichen PB 1 (Ortsrand) sind ausschließlich Zäune als senkrechte Holz- oder Metallzäune zulässig. Soweit die Einfriedung nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet wird, sind außerhalb der Einfriedung (Fläche zwischen Einfriedung und den angrenzenden Flächen) ausschließlich Laubgehölze zulässig.
 4. Einfriedungen sind durch einen entsprechenden Bodenfreihalt für Kleintiere durchlässig auszuführen.
 5. Nicht zulässig sind geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent geschlossen), waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“), Sichtbeton, Gabionen und durchgängige Mauern. Einflechtungen aus Kunststoffelementen sind ebenfalls unzulässig. Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen.

§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

Es sind für Gebäude mit einem Abstand von weniger als 25 Meter von der Straßenachse der Talstraße die Schlaf- und Kinderzimmer so zu orientieren, dass sich mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster an der Südfassade befindet. Ist dies nicht möglich, sind diese Zimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

Hinweis:

Bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen sind die maßgeblichen Außenlärmpegel entsprechend den Vorgaben der bauaufsichtlich eingeführten Bestimmungen (DIN 4109 Schallschutz im Hochbau) zu ermitteln und die sich ergebenden Mindest-Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind sicherzustellen. Dies hat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu erfolgen.

§ 13 INKRAFTRETEN

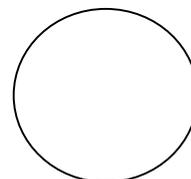
Der Bebauungsplan Nr. 143 „Westlich der Flurstraße (Nord)“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Stadt Neusäß, den ...

.....

Richard Greiner, 1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER, ABFALLENTSORGUNG

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

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.

1.2 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. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

1.4 Abfallentsorgung

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen. Die Fläche muss im Bauantragsverfahren nachgewiesen werden.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 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 Lärmbelastigung - 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.

2.2 Luftwärmepumpen

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

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB / Mindestabstand in m

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

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schall-dämpfern 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.

2.3 Lärm- und Schallschutz

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften: Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Neusäß, Zimmer 202, 2. Stock, Hauptstraße 28, 86356 Neusäß zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während den allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt 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 (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

3. 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.

4. DENKMALSCHUTZ

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.

5. VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

5.2 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.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. 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 Bodenmaterials 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.

6. 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.

7. BUßGELDVORSCHRIFT

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