STADT
NEUSÄß

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 151

„Östlich der Remboldstraße“

Stadtteil Alt-Neusäß

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 25.06.2026

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 24098
Bearbeitung: AG

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4

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

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 13

1. Bepflanzung 13
2. Wasserwirtschaft 14
3. Luftwärmepumpen 15
4. Wärmepumpen-Systeme 16
5. Brandschutz 16
6. Denkmalschutz 17
7. Vorsorgender Bodenschutz 17
8. Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter 18
9. Bußgeldvorschrift 18

PRÄAMBEL

Die Stadt Neusäß erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan Nr. 151
„Östlich der Remboldstraße“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 25.06.2026 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 25.06.2026 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:
- C) Begründung in der Fassung vom 25.06.2026

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Der in der Planzeichnung mit WA 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

3. Ausnahmsweise zugelassen werden:
   a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

4. Nicht zulässig sind:
   a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke
   b) Anlagen für sportliche Zwecke
   c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   d) Anlagen für Verwaltungen
   e) Gartenbaubetriebe
   f) Tankstellen

(2) Dörfliches Wohngebiet (MDW)

1. Der in der Planzeichnung mit MDW gekennzeichnete Bereich wird als Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt.

2. Zulässig sind:
   a) Wohngebäude,
   b) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
   c) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
   d) nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
   e) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
   f) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   g) sonstige Gewerbebetriebe,

h) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

i) Gartenbaubetriebe

3. Im Erdgeschoss sind im MDW 1 nur zulässig:

a) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

b) sonstige Gewerbebetriebe

4. Nicht zulässig sind, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:

a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,

b) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Grundflächenzahl (GRZ)

Hinweis: 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. Höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8

Es wird folgende Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt:

a) WA 0,4

b) MDW 0,75

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

1. Wandhöhe (WH)

a) Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.

b) Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) der Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2. Gesamthöhe (GH)

a) Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.

b) Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

3. Die Bezugshöhe für die Oberkante FFB EG ist lotrecht von der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte zu ermitteln. Hierbei ist die Gebäudemitte des Erdgeschosses maßgeblich (siehe Abbildung). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die

Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Von diesem Punkt darf um max. 0,30 m abgewichen werden. Diese Regelung gilt ausschließlich für Gebäude mit einer maximalen Entfernung von 20 m zur nächstgelegenen Verkehrsfläche.

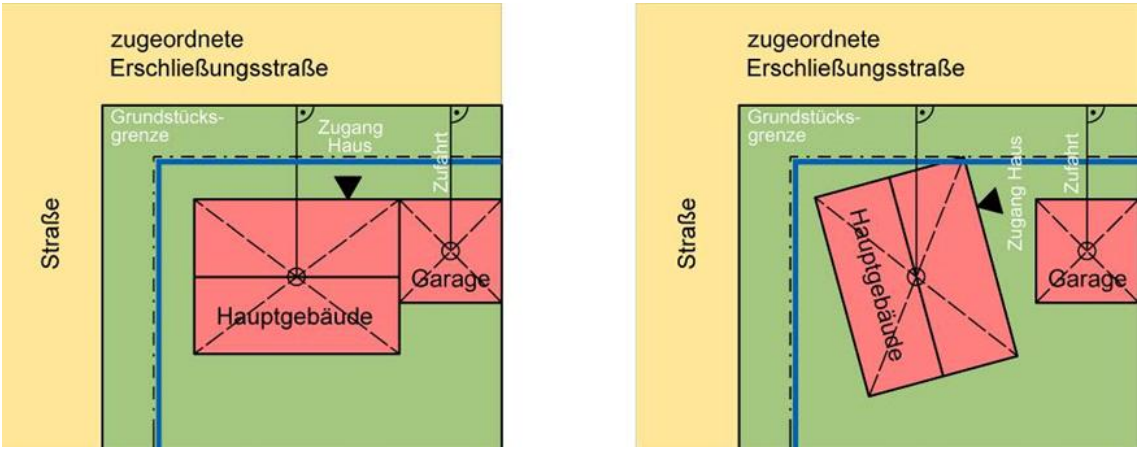

Abbildung 1: Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

4. Die Bezugshöhe für die Oberkante FFB EG bei Hinterliegerbebauungen (Gebäude die mehr als 20 m von der Verkehrsfläche entfernt sind) bildet die Gebäudemitte bezogen auf eine Höhe von 481,00 m ü. NHN. Von diesen Punkt darf um max. 0,30 m abgewichen werden.

5. Folgende maximale Höhen der baulichen Anlagen (Wandhöhe (WH), Gesamthöhe (GH)) werden festgesetzt:

a)	WA	WH: 6,50 m	GH: 10,50 m
b)	MDW	WH: 7,50 m	GH: 12,00 m

(3) Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl

1. Im WA sind max. zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

2. Im MDW sind max. drei Vollgeschosse zulässig.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

(1) Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude ergeben sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien und Baugrenzen

2. Von den Baulinien entlang der Remboldstraße dürfen um bis zu 3,0 m Straßen abgewandt abgewichen werden

3. Doppelhäuser die an einer oder beiden seitlichen Grundstücksgrenzen unmittelbar aneinandergebaut werden, sind hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung einheitlich zu gestalten.

4. Garagen, Carports, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, unter Berücksichtigung des § 4 der textlichen Festsetzungen zugelassen werden.

5. Auf der als „Private Grünfläche“ festgesetzten Fläche sind Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

6. Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze unmittelbar aneinander gebaut werden, sind hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung einheitlich zu gestalten.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

1. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA1 und 2) gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

2. Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 ff. BayBO finden im dörflichen Wohngebiet (MDW) keine Anwendung. Die einzuhaltenden Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Baulinien sowie die maximal zulässigen Oberkanten, Wand- und Gesamthöhen bestimmt.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

1. Die Stellplatzsatzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie deren Ablösung der Stadt Neusäß in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.

2. Bei mehr als 6 Wohneinheiten (WE) sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen herzustellen.

3. Zufahrtswege und Stellflächen sind, mit einem wasserdurchlässigen Belag (Pflaster, Rasengitterstein o.ä.) auszuführen.

4. Die Stellplätze müssen über eine eigene Entwässerung verfügen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

5. Um eine ganzjährige Benutzbarkeit der Stellplätze zu gewährleisten, dürfen Rampen, die zu Stellplätzen führen, eine maximale Neigung von 15 % nicht überschreiten

6. Die Errichtung von Garagen und Carports sowie eingeschossigen Nebengebäuden (Grundfläche ≤ 10 m²) ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei mit Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten ist, auch wenn die festgesetzte Baugrenze einen geringeren Abstand zulassen würde. Mit eingeschossigen Nebengebäuden (≤ 10 m²) ist ein Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzuhalten.

7. Garagen und Carports sind mit Flachdach (≤ 5°) oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen.

§ 5 ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

In den mit WA in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Folgende Dachformen und -neigungen sind für Hauptgebäude zulässig:

a)	WA	Satteldächer (SD)	15° bis 45°
b)	MDW	Satteldächer(SD)	35° bis 50°

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.

3. Für Hauptgebäude sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.

4. Aneinandergebaute Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.

(2) Dachaufbauten

1. Dachgauben sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig.

2. Die Errichtung von Dachgauben ist auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte, mit einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.

3. Die Errichtung von Zwerchgiebeln ist auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte, mit einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.

4. Nicht zulässig ist das Anbringen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

5. Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand einzuhalten.

6. Der First von Dachgauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdachs liegen. Zwerchgiebel (Standgiebel) dürfen die maximale Wandhöhe nicht überschreiten.

(3) 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.

2. Bei Außenwänden sind dunkle Farbtöne (z.B. anthrazit, schwarz) nicht zulässig.

3. Bei geneigten Dächern sind nur Dacheindeckungen aus dem roten und rotbraunen Farbspektrum zulässig

(4) Einfriedungen

1. Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich Zäune mit senkrechter Lattung oder Metallgitterzäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.

2. Einfriedungen, auch innerhalb der Grundstücke sind durch einen entsprechenden Bodenfreihalt von 10 cm für Kleintiere durchlässig auszuführen.

3. Nicht zulässig sind, auch innerhalb der Grundstücke geschlossene Elemente aus Edelstahl oder Stahl, waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“), Gabionen, Sichtbeton und durchgängige Mauern. Einflechtungen aus Kunststoffelementen sind ebenfalls unzulässig. Einfahrtstore und Gartentüren sind von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen.

(5) Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig, wobei diese Anlagen parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren sind. Aufständerungen auf den Dachflächen der Hauptgebäude sind unzulässig.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Abfall- und Abwasserbeseitigung

1. Häusliches Schmutzwasser

Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Neusäß (Entwässerungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

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. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, o. Ä.) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Kanalisation der Stadt anzuschließen.

b) Verschmutztes Niederschlagwasser

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

§ 8 GRÜNORDNUNG

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

(2) Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume

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 I. oder II. Wuchsklasse in Anlehnung an die Artenliste gemäß textliche Hinweise Ziff. 1 zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

(3) Private Grundstücksfläche

1. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Artenliste gemäß textliche Hinweise Ziff. 1 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 unzulässig.

(4) 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 der Baumrodung 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. Sofern eine Betroffenheit von Fledermäusen festgestellt wird, sind Ersatzquartiere vorzusehen und das Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

(5) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode 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.

§ 9 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

(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 Verkehrs- und Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial o. ä.). Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten.

§ 10 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

(1) Das natürliche Gelände ist zu erhalten. Aufschüttungen sind nur im direkten Umgriff (max. 3 m) der Hauptgebäude und zur Erschließung der Grundstücke bis maximal OK FFB EG zulässig. Abgrabungen sind, bezogen auf das natürliche Gelände, bis zu 50 cm Tiefe zulässig.

(2) Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal (Höhe:Länge) 1:1,5) auszugleichen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 151 „Östlich der Remboldstraße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Neusäß, den . . . . . .

.....

Richard Greiner, 1. Bürgermeister (Siegel)

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

1.1 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

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* *Stileiche*
- *Larix decidua* *Europäische Lärche*
- *Tilia cordata* *Winterlinde*
- *Tilia platyphyllos* *Sommerlinde*
- *Pinus sylvestris* *Waldkiefer*
- *Salix alba* *Silber-Weide*
- *Ulmus leavis* *Flatter-Ulme*

Bäume II. Wuchsklasse

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

- *Sorbus torminales* *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*

Obstbäume

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

- *Sedum album* *Weißer Mauerpfeffer*
- *Prunus avium* *Vogelkirsche*
- *Prunus cerasus* *Sauerkirsche*

- *Prunus domestica sbsp. domestica* *Zwetschge*
- *Pyrus communis* *Kulturbirne*
- *Malus domestica* *Kulturapfel*

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von 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.

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

Sollte eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück aufgrund der geologischen oder hydrologischen Verhältnisse nicht möglich sein, ist dies durch ein entsprechendes, fachgerecht erstelltes Bodengutachten nachzuweisen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderliche. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach §25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zm schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser erfüllt sind.

Sofern eine erlaubnispflichtige Versickerung von Niederschlagswasser bzw. eine erlaubnispflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer erfolgen soll, sind die geeignet Antragsunterlagen rechtzeitig beim Landratsamt Augsburg einzureichen.

Eine Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser (Gartenbewässerung etc.) und damit Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen

oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bau-wasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

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.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. LUFTWÄRMEPUMPEN

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung werden. Die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet betragen dabei:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

45 dB(A): 4 m
50 dB(A): 7 m
55 dB(A): 13 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Ebenfalls wird auf den Leitfaden

- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen. Kurzfassung für Luftwärmepumpen. UMK-Umlaufbeschluss 47/2023, Stand 28.08.2023 und
- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Dritte Aktualisierung – Langfassung, UMK-Umlaufbeschluss 47/2023, Stand 28.08.2023 verwiesen

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. BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min und in Gewerbegebieten mindestens 1600 l/min jeweils über zwei Stunden erforderlich.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

6. DENKMALSCHUTZ

6.1 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.

Art. 9 Abs. 1 BayDSchG:

Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

7. VORSORGENDER BODENSCHUTZ

7.1 Altlasten und Erdarbeiten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. 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.

7.2 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.

7.3 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.

8. ZUGÄNGLICHKEIT DER IM BEBAUUNGSPLAN GENANNTEN NORMBLÄTTER

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 4 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zugrundeliegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können nach telefonischer Voranmeldung kostenlos bei der Stadtverwaltung Neusäß eingesehen werden. Der Bebauungsplan liegt dort ebenfalls zur Einsicht bereit.

9. 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).