

---

# GEMEINDE KLOSTERLECHFELD



Landkreis Augsburg

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 12

„Otto-Wanner-Straße Nord“

MIT 1. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
NR. 7 „Otto-Wanner-Straße Mitte“

VORENTWURF

## SATZUNG

Verfahren gemäß § 13b BauGB

Fassung vom 11.12.2017

---

### OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Angela Talpoş, Werner Dehm

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>D)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1.	Verweis auf Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Otto-Wanner-Straße Mitte“	4
2.	Art der baulichen Nutzung	4
3.	Maß der baulichen Nutzung	5
4.	Bauweise, Grenzabstände	6
5.	Zulässige Haustypen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
6.	Gestaltungsfestsetzungen	7
7.	Garagen, Carports und Stellplätze	8
8.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
9.	Entwässerung, Versickerung	9
10.	Bodenschutz und Grünordnung	9
11.	Immissionsschutz	12
12.	Sonstiges	13
13.	Bußgeldvorschrift	13
14.	Inkrafttreten	13
<b>E)</b>	<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>14</b>
1.	Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten	14
2.	Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung	15
3.	Immissionsschutz - Landwirtschaft	16
4.	Energie – Wärmepumpen-Systeme	16
5.	Denkmalschutz - Bodeneingriffe	16
6.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17
7.	Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Lechfeld	17

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Klosterlechfeld erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

# **Bebauungsplan Nr. 12** **Wohngebiet „Otto-Wanner-Straße Nord“** **mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes** **Nr. 7 „Otto-Wanner-Straße Mitte“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 Wohngebiet „Otto-Wanner-Straße Nord“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Otto-Wanner-Straße Mitte“ der Gemeinde Klosterlechfeld gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.2017. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1:1.000 in der Fassung vom 11.12.2017
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 11.12.2017

Beigefügt sind:

- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- F) Begründung in der Fassung vom 11.12.2017

## D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. VERWEIS AUF FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 „OTTO-WANNER-STRAÙE MITTE“

---

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Otto-Wanner-StraÙe Nord“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Otto-Wanner-StraÙe Mitte“ ersetzen innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Otto-Wanner-StraÙe Mitte“ (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 29.01.2007).

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 „Otto-Wanner-StraÙe Nord“ mit 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Otto-Wanner-StraÙe Mitte“ gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 „Otto-Wanner-StraÙe Mitte“ (rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 29.01.2007) unverändert fort.

### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### 2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude;
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

#### 2.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Der in der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnete Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten / Kindertagesstätte“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

### 3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### 3.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

##### Allgemeines Wohngebiet

Die Grundflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

WA 1	GRZ	max. 0,3
WA 2	GRZ	max. 0,4

Die Geschossflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

WA 1	GFZ	max. 0,6
WA 2	GFZ	max. 1,0

Die in den Dachgeschossen liegenden Geschossflächen sind immer anzurechnen. Der § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO findet in Bezug auf die Geschossfläche keine Anwendung.

Bei der Berechnung der überbauten Grundflächen müssen auch Überbauungen des Erdgeschosses durch vorgezogene Bauteile mit Ausnahme des Dachüberstandes und der Balkone hinzugerechnet werden.

In den Hauptgebäuden integrierte Garagen werden bei Ermittlung der Geschossflächen nicht mitgerechnet.

Die maximale zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

##### Fläche für den Gemeinbedarf

Die Grundflächenzahl beträgt bei dem Baufeld

Gemeinbedarf	GRZ	max. 0,6
--------------	-----	----------

#### 3.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe - WH - und Gesamthöhe - GH -) und die Anzahl der Vollgeschosse gelten als Höchstmaß und dürfen nicht überschritten werden.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG). Die OK RFB EG darf  $\pm 0,25$  m über/unter der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen (gemessen senkrecht von der Gebäudemitte zur Straße). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die Haupterschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.

### **Allgemeines Wohngebiet**

Im Baufeld WA 1 für II (I+D):

- Wandhöhe (WH) max. 4,0 m
- Gesamthöhe (GH) max. 9,0 m

Im Baufeld WA 1 für II:

- Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
- Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m

Im Baufeld WA 2 bei III (II + D):

- Wandhöhe (WH) max. 7,5 m
- Gesamthöhe (GH) max. 12,0 m

### **Fläche für den Gemeinbedarf**

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig:

- Wandhöhe (WH) max. 8,5 m
- Gesamthöhe (GH) max. 12,0 m

Als Wandhöhe gilt dabei das Maß von der festgelegten Oberkante Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand (bei Pultdächern die niedrigere Wand) mit der Oberkante Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

Als Gesamthöhe gilt dabei das Maß von der festgelegten Oberkante Rohfußboden EG bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

## **4. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE**

---

### **4.1 Bauweise**

Im WA 1 und WA 2 gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

### **4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung**

Für WA 1 gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung; Satz 1 des Art. 6 Abs. 5 und Abs. 6 BayBO ist hier anzuwenden.

Im WA 2 werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO auf eine Tiefe von 0,5 H festgesetzt.

## 5. ZULÄSSIGE HAUSTYPEN UND HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

---

Im Baufeld WA 1 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind erst ab einer Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> zulässig.

Im WA 1 sind im Einzelhaus max. 2 Wohnungen je Gebäude und im Doppelhaus max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

Im Baufeld WA 2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

## 6. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

### 6.1 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergesetzt, so sind sie mit derselben Dachneigung, Eindeckung, Wand- und Gesamthöhe zu versehen. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

Beim Bau von Doppelhäusern gilt als Bezugshöhe der Mittelwert der OK Erschließungsstraße im Bereich der beiden direkt aneinandergrenzenden Doppelhaus-Grundstücke.

Bei einer bereits realisierten Doppelhaushälfte muss sich die Zweite an die OK RFB EG anpassen.

Werden Garagen an den Grundstücksgrenzen aneinandergesetzt, müssen sie sich in das Gesamtbild der Umgebung einfügen; die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

### 6.2 Dachformen, Dachneigungen

Die Dachform der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

- Im WA 1 sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.
- Im WA 2 sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.
- Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:

Bei Satteldächern: zwischen 30° und 50°;

Bei Walm- und Zeltdächern: zwischen 10° und 35°;

Bei Pultdächern zwischen 10° und 20°;

Bei Flachdächern zwischen 0° und 5°.

Es ist darauf zu achten, dass bei Satteldächern beide Dachseiten eine einheitliche Neigung aufweisen.

Nebenfirste sind zulässig, solange sie sich dem Hauptfirst in ihrer Dimensionierung unterordnen.

Mansard-/ Mansardwalmdächer sowie sog. Sargdeckeldächer sind nicht zulässig.

Aneinandergrenzende Garagen müssen dieselbe Dachneigung haben.

### 6.3 Dachaufbauten

Dacheinschnitte und Gauben zusammen auf derselben Dachfläche sind nicht zulässig.

Pro Dachfläche sind maximal 2 Gauben erlaubt. Die Gesamtlänge beider Gauben darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen. Die maximale Höhe der Gauben (Verschneidungspunkt Oberkante Gaube mit der Dachhaut) muss 1,0 m unterhalb des Firstes liegen.

Gauben sind nur ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

### 6.4 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Dachdeckung das Dachflächenwasser nicht belastet (Trennsystem, Regenrückhaltung).

Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.

### 6.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 1,20 m aufweisen. Sockel sind über der natürlichen Geländehöhe nicht zugelassen. Einfriedungen zu den westlich direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind mit einem Abstand von 0,5 m zu der Grundstücksgrenze auszuführen.

Zur Einfriedung sind Zäune zulässig. Massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten sind nicht zulässig.

Die Zäune, insbesondere zwischen den Grundstücken und am Ortsrand, sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der beiliegenden Artenliste einzugrünen.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Otto-Wanner-Straße ist auf Privatgrund eine Hecke zur Einfriedung festgesetzt (s. Artenliste E1 – Heckenpflanzen). Diese Hecken dürfen eine Wuchshöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Werden zur Otto-Wanner-Straße zusätzlich Zäune vorgesehen, müssen diese westlich hinter der Hecke errichtet werden (Maschendrahtzäune sind hier zugelassen).

## 7. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

---

Zum öffentlichen Grund ist ein Abstand von 6 m einzuhalten. Außerdem ist die Satzung der Gemeinde Klosterlechfeld über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) anzuwenden.



Garagen können in die Gebäude integriert werden.

Die Höhe Oberkante Rohfußboden der Garage (OK RFB GA) darf die Höhe Oberkante Rohfußboden (OK RFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

## **8. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

---

### **8.1 Erschließung**

Zufahrten auf die überbaubaren Grundstücksflächen sind nur über die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraßen zulässig.

### **8.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

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

## **9. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG**

---

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers aus Dach- und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen.

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Klosterlechfeld ist anzuwenden.

## **10. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG**

---

### **10.1 Oberflächengestaltung**

Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind leichte Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Anpassung des Gebäudes und der Einfahrt zur Straßenerschließung. Diese Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen maximal +/- 0,25 m betragen.

Massive Geländegestaltungen sind nicht zulässig.

### **10.2 Versiegelung**

Straßenränder und öffentliche Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen.

### 10.3 Rodung von Gehölzen

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 zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 10.4 Anpflanzen von Bäumen

Sämtliche Pflanzungen und Grünflächen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach jeweiliger Baufertigstellung durchzuführen.

#### Öffentliche Grünflächen - Straßenraumbegleitgrün (Wallfahrtsweg und Otto-Wanner-Straße)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind heimische Laubbäume gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung um maximal 3 m abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

#### **Artenliste:**

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm  
(Pflanzennamen bot./ dt.)

- |                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| • Acer platanoides                | Spitzahorn       |
| • Carpinus betulus                | Hainbuche        |
| • Robinia pseudoacacia monophylla | Einblatt-Robinie |
| • Tilia cordata                   | Winterlinde      |

Die gehölzfreien Grünflächen sind als extensive blumenreichen Wiesenfläche mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Anteil Blumen 50% und Anteil Gräser 50%; Ansaatstärke 4 g/ m<sup>2</sup>) anzulegen.

#### Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Parkanlage“

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind heimische Laub- und Nadelbäume bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

#### **Artenliste:** Laub- und Nadelbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm  
(Pflanzennamen bot./ dt.)

- |                    |            |
|--------------------|------------|
| • Acer in Sorten   | Feldahorn  |
| • Acer platanoides | Spitzahorn |
| • Betula pendula   | Sandbirke  |

- |                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| • Carpinus betulus   | Hainbuche         |
| • Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| • Pinus sylvestris   | Kiefer            |
| • Quercus robur      | Stieleiche        |

**Artenliste: Obstbäume**

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm  
(Pflanzennamen bot./ dt.)

- |                              |            |
|------------------------------|------------|
| • Malus domestica, in Sorten | Apfelbaum  |
| • Malus sylvestris           | Holzapfel  |
| • Pyrus communis, in Sorten  | Birnenbaum |

Die gehölzfreien Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen.

Private Grünflächen - Ortsrandeingrünung

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind heimische Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) gemäß der Artenliste unter Pkt. E1 zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

Private Grundstücksflächen

Pro Grundstück ist an der jeweils zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein heimischer Laubbaum II. Ordnung gemäß der Artenliste unter Pkt. E1 zu pflanzen. Der Abstand zur jeweils zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche darf maximal 2 m betragen.

Zudem ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der II. Ordnung bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) gemäß der Artenliste unter Pkt. E1 zu pflanzen. Hierauf ist die Pflanzung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie die Pflanzung im Bereich der Ortsrandeingrünung anrechenbar.

Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

## 10.5 Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen, die im Bebauungsplan Nr. 7 „Otto-Wanner-Straße Mitte“ festgesetzt worden sind und die durch den Bebauungsplan Nr. 12 „Otto-Wanner-Straße Nord“ überplant werden, sind flächengleich in der Größe von 560 m<sup>2</sup> vom Ökokonto der Gemeinde Klosterlechfeld abzubuchen.

## 11. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 11.1 Lärmschutz

Die Entwicklungsflächen der Gemeinde Klosterlechfeld befinden sich im Wesentlichen in der Zone C mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB (A) bis 67 dB (A). Diese Zone ist zusätzlich in eine innere Teilzone C<sub>i</sub> (64 bis 67 dB (A)) und eine äußere Teilzone C<sub>a</sub> (62 bis 64 dB (A)) unterteilt.

Das Wohngebiet „Otto-Wanner-Straße Nord“ befindet sich in der Fluglärmzone C<sub>i</sub>.

In der Teilzone C<sub>i</sub> der Zone C müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

#### Bauliche Maßnahmen

Das bewertete Gesamtschalldämm-Maß 40 dB ist durch folgende Maßnahmen zu erzeugen.

Die flächenbezogene Masse der Außenwände bei Massivbauten muss mindestens 250 kg/m<sup>2</sup> betragen. Dies gilt auch für die Decken, soweit Aufenthalts- und Büroräume zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden. Diese flächenbezogene Masse bei Massivbauten darf auch an einzelnen Stellen (z. B. Heizkörpernischen) nicht unterschritten werden.

Die Anforderung von Rollladenkästen in der Außenwand ist nur in schallgedämpfter Ausführung mit einem Einfügungsdämm-Maß von mindestens 40 dB zulässig.

Sämtliche Außentüren von Aufenthaltsräumen sind als Doppeltüren mit getrenntem Rahmen, wirksamer Dichtung und Schwellenanschlag, einer flächenbezogenen Masse von mindestens 35 kg/m<sup>2</sup>, Glastüren entsprechend der nachstehenden Fensterkonstruktion auszuführen.

Die Fenster sind entweder als Kastenfenster mit getrennten Rahmen und Scheibendicken von zusammen mindestens 8 mm oder als Verbundfenster mit Gesamtscheibendicken von 10 mm und mindestens 60 mm Scheibenabstand auszuführen, sämtliche Flügel müssen Doppelfalze haben und mit einer wirksamen Fugendichtung versehen sein. Werden Lippendichtungen verwendet, so sind Riegelschlüsse erforderlich. Empfohlen wird ferner eine technische Be- und Entlüftung der Ruheräume.

Der Anteil der Flächen für Fenster und Außentüren an den Außenbauteilflächen eines Raumes darf 25 % nicht überschreiten.

### 11.2 Luftwärmepumpen

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist 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 Schall- druckpegel 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 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 Ei- genschaften aufweisen.

## 12. SONSTIGES

---

Im Baugebiet sind nur 45 m bis 100 m hohe Kräne in 4 bis 6 km Entfernung zuläs- sig. Etwaige Abweichungen sind mit der Wehrbereichsverwaltung vorher abzustim- men.

## 13. BUßGELDVORSCHRIFT

---

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

## 14. INKRAFTTRETEN

---

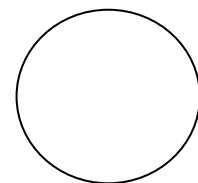
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt am .....

Gemeinde Klosterlechfeld, den .....

.....

Rudolf Schneider, 1. Bürgermeister



Siegel

## E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

#### Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm  
(Pflanzennamen bot./ dt.)

- |                           |                |
|---------------------------|----------------|
| • <i>Acer campestre</i>   | Feldahorn      |
| • <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche      |
| • <i>Prunus avium</i>     | Vogelkirsche   |
| • <i>Prunus padus</i>     | Traubenkirsche |
| • <i>Quercus robur</i>    | Stieleiche     |
| • <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere     |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Arten ergänzt werden.

#### Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm  
(Pflanzennamen bot./ dt.)

- |                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| • <i>Malus domestica</i> , in Sorten  | Apfelbaum    |
| • <i>Malus sylvestris</i>             | Holzapfel    |
| • <i>Prunus cerasus</i> , in Sorten   | Sauerkirsche |
| • <i>Prunus domestica</i> , in Sorten | Zwetschge    |
| • <i>Pyrus communis</i> , in Sorten   | Birnenbaum   |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

#### Sträucher

Arten wie:

- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| • <i>Cornus sanguinea</i>   | (Roter Hartriegel)       |
| • <i>Corylus avellana</i>   | (Haselnuß)               |
| • <i>Crataegus monogyna</i> | (eingriffl. Weißdorn)    |
| • <i>Euonymus europaea</i>  | (Pfaffenhütchen)         |
| • <i>Lonicera xylosteum</i> | (gewöhnl. Heckenkirsche) |
| • <i>Ligustrum vulgare</i>  | (Liguster)               |
| • <i>Prunus spinosa</i>     | (Schlehe)                |
| • <i>Salix caprea</i>       | (Salweide)               |
| • <i>Viburnum lantana</i>   | (wolliger Schneeball)    |

außerdem:

- |  |              |
|--|--------------|
| • Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter |              |
| • <i>Viburnum i.S.</i>                           | (Schneeball) |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere Arten ergänzt werden.

### **Heckenpflanzen**

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)

Die getroffene Auswahl kann durch weitere Arten ergänzt werden.

---

## **2. SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG**

---

### **2.1 Häusliches Schmutzwasser**

Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

### **2.2 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.

### **2.3 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 (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

### **3. IMMISSIONSSCHUTZ - LANDWIRTSCHAFT**

---

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung bewegen sich die Belastungen im Rahmen des „landläufig ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

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 Lärmbelastigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### **4. ENERGIE – 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](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 - 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, Alt-ablagerungen 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.

## 7. **BAUSCHUTZBEREICH DES MILITÄRFLUGPLATZES LECHFELD**

---

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld nach § 12 Abs. 3 Ziff.1 a und 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Augsburg aus.

Die Errichtung von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München, Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München, Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).