

GEMEINDE KLOSTERLECHFELD



BEBAUUNGSPLAN Nr. 10

„Klosterlechfeld Nord II – An der Benzstraße“

SATZUNG

Fassung vom 10.02.2014

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 50 89 378 0
Fax: 0821 / 50 89 378 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Klosterlechfeld erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan Nr. 10 „Klosterlechfeld Nord II – An der Benzstraße“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Klosterlechfeld Nord II – An der Benzstraße“ der Gemeinde Klosterlechfeld gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 10.02.2014, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen vom 10.02.2014
- Satzung vom 10.02.2014

Beigefügt ist

- Begründung mit Umweltbericht vom 10.02.2014

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der in der Planzeichnung mit **WA** gekennzeichnete Bereich wird als **Allgemeines Wohngebiet** im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässig im WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Ziff. 1: Wohngebäude
- Ziff. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

1.3 Nicht zulässig im WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Ziff. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.4 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig im WA sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Ziff. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ziff. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Ziff. 3: Anlagen für Verwaltungen
- Ziff. 4: Gartenbaubetriebe
- Ziff. 5: Tankstellen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zulässige Grundfläche

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert von 0,35 für die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zulässig.

Die max. zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Zahl der Geschosse und Höhe baulicher Anlagen – Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) – sind als Höchstgrenze zulässig.

Im WA gilt:

Im WA sind zwei Gebäudetypen zulässig. Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern sind max. zwei Vollgeschosse zulässig (II). Bei Gebäuden mit steilgeneigten Dächern sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoß befinden muss (I+D).

Die **Wandhöhe WH** darf

bei flach geneigten Dächern max. 6,5 m

bei stark geneigten Dächern max. 3,6 m

betragen.

Die **Gesamthöhe GH** darf

bei flach geneigten Dächern max. 9,5 m

bei stark geneigten Dächern max. 9,5 m

betragen.

Definition flach geneigtes Dach: Neigung von 5° bis 35°

Definition stark geneigtes Dach: Neigung von 36° bis 50°

2.3 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese darf max. +/- 0,2 m zur Oberkante der den Grundstücken zugeordneten öffentlichen Erschließungsstraße abweichen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des WA gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen überschreiten, allerdings nicht zur öffentlichen und privaten Ortsrandeingrünung hin.

3.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN

Im WA sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit.

5 STELLPLÄTZE , GARAGEN

- 5.1** Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Klosterlechfeld in der jeweils aktuellen Fassung ist anzuwenden.
- 5.2** Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrassen, Schotter und Rasen etc.

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

6.1 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen. Die Fassadengestaltung der beiden Doppelhaushälften ist aufeinander abzustimmen.

6.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

6.3 Dächer, Dachaufbauten

Im WA sind bei Hauptgebäuden folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- flach geneigte Dächer mit der Dachneigung von 5°- 35°
(Zeltdach, Walmdach und Pultdach)
- stark geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 36°- 50°
(Satteldach)

Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Dachneigung aufweisen.

Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 36°) zulässig. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Gaubenarten wie Fledermausgauben oder Spitzgauben sind unzulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Bei Maschendraht-einfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen. Mauern sind als Einfriedungen zum öffentlichen Raum generell unzulässig.

Es ist ein Durchlass von 15 cm (gemessen vom Bodenniveau) für Kleintiere vorzusehen.

Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nur im Bereich der Erschließungsstraße zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 0,1 m über OK Gehweg hinausragen.

6.5 Versorgungsanlagen

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

7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen.

Geringfügige Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen zulässig. Diese dürfen max. um +/- 0,25 m von der OK FFB des Erdgeschosses abweichen.

8 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG

8.1 Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist soweit von den Bodenbeschaffenheiten möglich auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten und Rigolen). Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

8.2 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

8.3 Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

9.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Alle Anpflanzung sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind in einem Umfang von 3,0 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

9.2 Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste A

9.2.1 Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
- Pinus sylvestris (Waldkiefer)

9.2.2 Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

9.2.3 Bäume auf Baugrundstücken

Pflanzqualität: StU 12/14

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Juglans regia (Walnuss)

und Obstbäume (Halbstamm o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

- Malus, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- Prunus, i. Arten und Sorten
- Pyrus, i. Arten und Sorten

9.2.4 Sträucher (Private Ortsrandeingrünung, Öffentliche Grünflächen)

Arten wie:

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

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter
- Viburnum i.S. (Schneeball)

9.2.5 Heckenpflanzen

Arten wie:

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

9.3 Öffentliche Grünfläche

Öffentliche Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen, wobei aus Gründen sowohl des Naturschutzes als auch einer reduzierten Pflegeerfordernis eine extensive Gestaltung, wo immer möglich, zu bevorzugen ist.

Gemäß der Planzeichnung sowie gemäß der Pflanzliste sind Bäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Die Baumstandorte dürfen je nach örtlichen Gegebenheiten um bis zu 3 m verschoben werden.

9.3.1 Gehölze in Grünflächen

Bevorzugte Verwendung von heimischen Gehölzarten in einer natürlicheren Anordnung und Zusammensetzung. (gemäß Pflanzliste A)

9.3.2 Einzelbäume und Baumgruppen

Lockere, raumbildende Anordnung von Einzelbäumen und Baumgruppen in öffentlichen Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv.STU 16 - 18 cm.

Arten wie: Pflanzliste A

9.3.3 Bäume im Straßenraum

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen.

Großkronige Bäume gemäß Pflanzliste A, 1.Wuchsklasse

Kleinkronige Bäume gemäß Pflanzliste A, 2. Wuchsklasse

9.3.5 Rasenflächen

Gehölzfreie Grünflächen, die einer intensiven Nutzung unterliegen wie etwa Spielbereiche und Straßenbegleitgrün sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen.

9.4 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Private Ortsrandeingrünung)

Innerhalb der als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche dürfen keine baulichen Nebenanlagen, Verkehrsanlagen oder Stellplätze errichtet werden.

Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Es sind pro Grundstück mindestens zwei Bäume der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

Sträucher sind gemäß der Pflanzliste in gruppenweiser und lockerer Anordnung in versetzten Reihen zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander muss mind. 2,0 m betragen.

Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Baum- und Strauchpflanzungen muss 60% der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen.

Mit Ausnahme der Obstbäume sind ausschließlich Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochthone Pflanzen) zu verwenden.

9.5 Private Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.

Insgesamt ist auf den Wohnbauflächen pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, sind nicht zulässig. Streng geschnittene Formhecken sind mit Ausnahme von festgesetzten Hecken westlich der Planstraße A nicht zulässig.

In den privaten Gartenflächen ist die Pflanzung von Koniferen (z.B. Thuja) und geschnittenen Hecken im Bereich des öffentlichen Straßenraumes unzulässig.

Die mit Pflanzbindung festgesetzten privaten Grünflächen sind fachgerecht anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen der Liste A zu bepflanzen.

Die Pflanzung ist feldheckenartig mit gestuftem Aufbau mit Sträuchern und mit mindestens mit 1 Hochstamm 3xv. STU 12-14 cm oder 3 Heistern 2xv. 200-250 m hoch pro 10 m² Gehölzfläche, mit Pflanzabstand von 100 cm und Reihenabstand von 100 cm, dicht anzulegen. Die Pflanzung ist spätestens zur Fertigstellung des Wohnhauses durchzuführen.

10 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 10 „Klosterleuchfeld Nord II – An der Benzstraße“ sind Flächen für den Ausgleich von 3.421,5 m² bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt zum einen aus dem Ökokonto der Fl. Nr. 2255/9 der Gemeinde Klosterleuchfeld mit einer Ausgleichsleistung von 1.861 m² und zum anderen durch die ergänzende Ausgleichsfläche der Teilfläche 1386/9 Gemeinde Klosterleuchfeld, Gemarkung Untermeitingen mit einer Ausgleichsleistung von 1.560,5 m².

Für die ergänzende Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 1386/9 Gemeinde Klosterleuchfeld, Gemarkung Untermeitingen wird folgendes **Entwicklungsziel** festgelegt:

-Entwicklung eines Trockenstandortes

Hierzu sind folgende **Maßnahmen** vorzunehmen:

-Ausmagerung durch extensive Mahd

Die ersten drei Jahre drei Mal Jährlich, nach drei Jahren ein bis zwei Mal jährlich, jedoch nicht vor dem 15. Juli jeden Jahres.

-Abfuhr des Mähgutes von der Fläche zur Verhinderung der Eutrophierung

-Die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig

-partielle Einbringung von Wurzelstöcken und Kies als Unterschlupf für Kleintiere und Reptilien

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Am 14.10.2013 wurde seitens des Schallschutzbüros der Firma BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH der Gemeinde Klosterlechfeld mitgeteilt, welcher Mindest-Schallschutz für neue Gebäude im Plangebiet hinsichtlich des Fluglärms erforderlich ist.

Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms

- Innerhalb der Fluglärmzone B müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume von Wohngebäuden nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster dieser Räume müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine schallgedämmte Belüftung erforderlich.
- Innerhalb der Fluglärmzone Ci müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein resultierendes bewertetes Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster dieser Räume müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine schallgedämmte Belüftung erforderlich.
- Das resultierende bewertete Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 zu ermitteln.
- Die Definition der Schallschutzklassen richtet sich nach der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987.
- Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992): "Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer."

Die genannten Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Augsburg zu den üblichen Öffnungszeiten nach Voranmeldung kostenlos 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

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

12 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

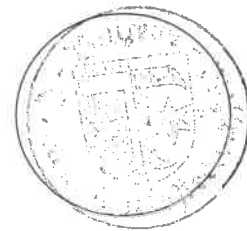
Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

13 INKRAFTTRETEN

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

Klosterlechfeld, den **1 3. FEB. 2014**


.....
Peter Schweigel
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Niederschlagswasserversickerung

Oberflächenwasser darf dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal nicht zugeführt werden (Trennsystem).

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

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

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Bodendenkmäler

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 Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayern Viewer-denkmal.

Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet 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.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden

Bauschutzbereich des Flughafens Lechfeld

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 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 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Unter Kapitel 11 „Immissionsschutz“ wurde durch das Schallschutzbüro Bekon der Gemeinde Klosterlechfeld mitgeteilt, welcher Mindest-Schallschutz für neue Ge-

bäude im Plangebiet hinsichtlich des Fluglärms erforderlich ist. Durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ist ein adäquater Schallschutz innerhalb der Gebäude gewährleistet. Ein Schutz der Freibereiche resultiert hieraus nicht.

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 über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen.