

GEMEINDE KLOSTERLECHFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 9
„GEWERBE KLOSTERLECHFELD
WESTLICH DER B17 – II“

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8
„GEWERBE KLOSTERLECHFELD
WESTLICH DER B17“



SATZUNG

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten & Stadtplaner SRL
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 750
Fax: 0821 / 15 98 752
Mail: info@opla-augsburg.de

Fassung vom 03.09.2012

A 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S. 689) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S. 689), folgenden

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „GEWERBE KLOSTERLECHFELD WESTLICH DER B17 – II“ und 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 „GEWERBE KLOSTERLECHFELD WESTLICH DER B17“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 – II“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 03.09.2012, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, einschließlich Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken und der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 – II“ überschneidet sich im Bereich des Flurstückes Nr. 1325/5 zu Teilen mit dem Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ in der Fassung vom 26.09.2011.

Für den Geltungsbereich der Überschneidung gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17 – II“. Die Festsetzung Ziffer 9 IMMISSIONSSCHUTZ des Bebauungsplanes Nr. 9 gilt auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B17“ in der Fassung vom 26.09.2011, darüber hinaus bleiben die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 voll inhaltlich bestehen.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan besteht aus:

- der Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 in der Fassung vom 03.09.2012
- der Satzung in der Fassung vom 03.09.2012

Beigefügt ist

- die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 03.09.2012
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Klosterlechfeld westlich der B 17 – II“ und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet Klosterlechfeld westlich der B 17“ der Gemeinde Klosterlechfeld der Firma BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA11-038-G03" vom 17.07.2012

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gewerbegebiet

Die in der Planzeichnung mit **GE** gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen

Die in der Planzeichnung als Fläche für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen.
- 2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.
- 2.3 Im GE sind folgende maximalen Werte für GRZ, GFZ und Höhen baulicher Anlagen zulässig:
GRZ max. 0,8
GFZ max. 1,6
GH max. 18 m über Straßenoberkante der zugeordneten Erschließungsstraße
WH max. 12 m über Straßenoberkante der zugeordneten Erschließungsstraße
- 2.4 Die festgesetzten Werte für die maximale Wandhöhe und Gesamthöhe in m werden gemessen von der Straßenoberkante der neuen Erschließungsstraße – gemessen in der Mitte der angrenzenden Grundstücksseite.
Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der 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).
- 2.5 Untergeordnete Bauteile, z.B. Kamine, Antennen etc. dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe (GH) von 18,0 m nicht überschreiten.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- 3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die gewerblichen Bauflächen im **GE** die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, die Gebäudelänge darf 50,0 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der Baugrenzen möglich ist.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.3 Es gelten die Abstandsflächen der BayBO.

4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Dachform und Dachneigung

- 4.1.1 Im **GE** sind folgende Dachformen zulässig:
- geneigte Dächer
 - flache und flachgeneigte Dächer

Die Dachneigung wird bei folgenden Dachformen wie folgt festgesetzt:

- geneigte Dächer, außer Pultdächer: zwischen 15° und 38°
- Pultdächer zwischen 5° und 20°
- flache und flachgeneigte Dächer zwischen 0° und 5°

Für Betriebsleiterwohnen dürfen ausnahmsweise auch steilere Satteldächer bis maximal 48° errichtet werden.

- 4.1.2 Dachgauben sind nur bei Satteldächern und bei Dachneigungen über 35° zulässig.
- 4.1.3 Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet, Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 4.1.4 Das Eindecken der Gebäude mit metallverkleideten Dächern sowie das Verkleiden von Nordfassaden mit Metallflächen muss zum Schutz der Flugsicherungsanlagen des Flugplatzes Lechfeld im Einzelfall geprüft und genehmigt werden.

4.2 **Farbdefinition Dachdeckung**

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

4.3 **Außenwände**

Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

Ungegliederte fensterlose Flächen ab 100 m² sind zu begrünen. Pro angefangene 5,0 m ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen (Arten s. Pflanzenliste). Dafür können auch architektonische Hilfsmittel, wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden.

4.4 **Werbeanlagen**

Die Höhe der Werbeanlagen darf die Traufkante der Gebäude nicht überschreiten.

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dürfen je Anlage 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
- bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte wie Blink-, Wechsel-, Lauf-, Flimmer- und Reflexbeleuchtung,
- grelle, blendende Lichter,
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum herausragen.

4.5 **Oberflächenbefestigung**

Im Bereich der privaten Grundstücke ist unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen, z.B. mit Schotterterrassen, Rasenpflaster, fugenreichen Pflastermaterial o.ä. zu befestigen.

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

4.6 **Aufschüttungen, Abgrabungen**

Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind als geringfügige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Anpassung der baulichen Anlagen und der Einfahrt zur Straßenerschließung zulässig.

Diese dürfen maximal +/- 0,25 m zur Oberkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße betragen.

4.7 **Einfriedungen**

4.7.1 Im **GE** sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

4.7.2 Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form von Mauern (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.). Die Einfriedungen sind zu hinterpflanzen.

Sockel sind über die natürliche Geländehöhe zum öffentlichen Straßenraum mit einer maximalen Höhe von 0,3 m in Bezug auf die jeweils zugeordnete OK Fahrbahn zugelassen, zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

4.7.3 Das **GE** ist zur Staatsstraße 2027 tür- und torlos einzufrieden.

4.8 **Versorgungsanlagen**

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

5 **ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG**

Als eingriffsmindernde Maßnahme sind auf den Grundstücken in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geeignete versickerungsfördernde Maßnahmen zu erbringen.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern (Trennsystem). Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

Im Eingabeplan zur Baumaßnahme ist ein Nachweis über Art und Ausführung der Versickerungsmaßnahmen zu erbringen.

5.1 **Niederschlagswasserversickerung**

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.

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

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

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

5.2 **Verschmutztes Niederschlagswasser**

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

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden und
- bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung (z.B. bei starker Luftverschmutzung durch Industriebetriebe o.ä.).

6 **VERKEHR**

6.1 **Erschließung**

Zufahrten auf die überbaubaren Grundstücke sind nur von der Erschließungsstraße aus zugelassen.

6.2 **Stellplätze und Garagen**

Garagen sind ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Klosterlechfeld gilt im Bereich des Bebauungsplanes und ist für die Berechnung und die Gestaltung der Stellplätze heranzuziehen.

7 **BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG**

7.1 **Versiegelung**

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

Flächen, die nicht zwingend für Stellplätze, Einfahrten und Wenderadien benötigt werden, sind als Wiesenfläche anzulegen.

7.2 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Verkehrsbegleitgrün entlang der Schwabstadler Straße (öffentliche Grünflächen)**

Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Schwabstadler Straße sind gemäß der Planzeichnung sowie gemäß der nachfolgenden Pflanzliste Bäume der I. Wuchsklasse zu pflanzen.

Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind in einem Umfang von 3,0 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Die öffentlichen Grünflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Verkehrsbegleitgrün) sind als Magerwiese anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser festgesetzten Bereiche dürfen keine Verkehrsanlagen, keine Stellplätze und keine Lagerflächen errichtet werden.

Das Saatgut vom Naturdenkmal „Alte Schachtel“ ist auf den öffentlichen Grünflächen einzubringen. Die erste Mahd der Wiesenfläche hat nicht vor dem 15.06. des Jahres zu erfolgen. Das Mähgut ist von den Flächen abzufahren.

7.3 Verkehrsbegleitgrün entlang der Erschließungsstraße „Am Wäldchen“ (öffentliche Grünflächen)

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraße dürfen von Grundstückszufahrten durchbrochen werden. Die Grünflächen sind als Magerwiese anzulegen und zu pflegen, soweit sie nicht zwingend für Einfahrten benötigt werden.

Das Saatgut vom Naturdenkmal „Alte Schachtel“ ist auf den öffentlichen Grünflächen einzubringen. Die erste Mahd der Wiesenfläche hat nicht vor dem 15.06. des Jahres zu erfolgen. Das Mähgut ist von den Flächen abzufahren.

Im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns sind gemäß der Planzeichnung sowie gemäß der nachfolgenden Pflanzliste Bäume der I. Wuchsklasse zu pflanzen.

Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind zur Herstellung von Zufahrten und zur sinnvollen Einteilung der Grundstücke möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

7.4 Öffentliche Grünflächen – Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport- und Spielanlagen

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Planzeichnung sowie gemäß der nachfolgenden Pflanzliste Bäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen. Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind in einem Umfang von 3,0 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

Es sind heimische Gehölzarten zu verwenden. Ausgefallene Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

7.5 Private Grundstücke GE

Auf jedem privaten Grundstück ist pro 600 m² Fläche mindestens ein Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen. Die straßenbegleitende Pflanzung an der Straße „Am Wäldchen“ kann hierauf angerechnet werden.

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

Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche im GE sind als wasserdurchlässige Fläche oder Grünfläche zu gestalten. Zur wasserdurchlässigen Fläche zählen entsprechend ausgebildete Fahrflächen und Stellplätze.

Parkplatzflächen sind entsprechend der Stellplatzsatzung zu durchgrünen. Für Lagerflächen kann die Begrünung auch in Randbereichen erfolgen.

7.6 Gehölzarten und Qualitäten – Pflanzliste

Bäume I. Wuchsklasse

Folgende Arten sind zulässig:

Mindestgröße: StU 16/18

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| - Acer platanoides (i.S.) | (Spitzahorn) |
| - Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) |
| - Tilia cordata | (Winterlinde) |
| - Fraxinus excelsior | (Gemeine Esche) |
| - Quercus robur | (Stieleiche) |

Bäume II. Wuchsklasse

Folgende Arten sind zulässig:

Mindestgröße: StU 16/18

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

Sträucher

Folgende Arten sind zulässig:

Mindestgröße der Sträucher: 80/100 cm, Pflanzraster: 1,2 x 1,2 m

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuss)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Viburnum lantana* (wolliger Schneeball)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Salix caprea* (Salweide)

außerdem:

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

und fruchtende (Wild-)Gehölze wie

- *Ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere)
- *Sambucus nigra* (Holunder)

Kletterpflanzen

Folgende Arten sind zulässig:

Empfohlene Pflanzqualität: Topfballen, 2 Triebe, Höhe 60-100; empfohlene Mindestgröße der Pflanzscheibe: 0,5 x 1,0 m

- *Hedera helix* (Gemeiner Efeu)
- *Hydrangea petiolaris* (Kletter-Hortensie)
- *Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii' (Wilder Wein)
- *Polygonum aubertii* (Knöterich)
- *Clematis paniculata* (Herbst-Waldrebe)
- *Humulus lupulus* (Hopfen)
- *Clematis vitalba* (Waldrebe)

- 7.7 Die Pflanzungen im gesamten Geltungsbereich sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Bebauung und Wegebefestigung folgenden Vegetationsperiode zu erstellen.

8 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

8.1 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Benennung der Fläche	Flur-Nr.	Gemarkung	Flächenzuordnung, Größe in m ²
Innerhalb des Geltungsbe- reiches „Gewerbe Kloster- lechfeld westlich der B 17 – II“	1322 (TF)	Klosterlechfeld Untermeitingen	1.042
Ökokonto der Gemeinde Klosterlechfeld, auf Flur der Gemeinde Klosterlech- feld, Gemarkung Untermeitingen	2255/42 (TF)	Klosterlechfeld Untermeitingen	7.099 von 8.258
Ausgleichsverpflichtung			8.141

Der erforderliche Ausgleich von **8.141** m² wird von dem Ausgleichsflächenangebot der Gemeinde gedeckt. Davon werden 7.099 m² auf Flur der Gemeinde Klosterlechfeld, Gemarkung Untermeitingen Fl. Nr. 2255/42 geschaffen. Diese Fläche ist noch nicht in das Ökokonto der Gemeinde eingebucht. Dort werden extensive Magerrasenflächen mit Anpflanzungen von kleineren Gehölzstrukturen an der Südseite angelegt.

Die restlichen 1.042 m² werden im Geltungsbereich auf der Teilfläche der Flurnummer 1322 geschaffen.

Ziel ist die Herstellung einer Magerwiese

- das Mähgut vom Naturdenkmal „Alte Schachtel“ ist auf der Fläche einzubringen.
- Umwandlung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche in eine Magerwiese.
- Anlage von mehreren Flachmulden mit Oberbodenabtrag zur Regenwasserversickerung. Dabei ist das Gelände so zu gestalten, dass nur das hier anfallende Regenwasser versickern kann. Der abgetragene Oberboden ist von der Ausgleichsfläche zu entfernen.

Hinweis: Für die Niederschlagswasserversickerung des Gewerbegebietes sind innerhalb der bebaubaren Flächen geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

- Die Flachmulden sind in Anlehnung an die Planzeichnung mit einer Tiefe von ca. 20 cm hergestellt werden. Die wechselseuchten Mulden sollen mit unterschiedlichen Abflachungen (ca. 1:10 bis 1:4) erstellt werden.
- Es dürfen generell keine Dünger und Pestizide verwendet werden.
- In den ersten 5 Jahren: drei- bis viermalige Mahd der Fläche unter Abfuhr des Mähgutes. Die erste Mahd der Wiesenfläche hat nicht vor dem 15.06. des Jahres zu erfolgen.
- In den Folgejahren ein- bis zweimalige Mahd der Fläche unter Abfuhr des Mähgutes. Die erste Mahd der Wiesenfläche hat nicht vor dem 15.06. des Jahres zu erfolgen.

Die Ausgleichsmaßnahmen der Flurnummer 1322 sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung des Planvorhabens umzusetzen.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis:

Nach der TA-Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Teilfläche	tags	nachts
GE01	$L_{EK} = 60 \text{ dB(A)}$	$L_{EK} = 45 \text{ dB(A)}$
GE02	$L_{EK} = 62 \text{ dB(A)}$	$L_{EK} = 50 \text{ dB(A)}$
GE03	$L_{EK} = 62 \text{ dB(A)}$	$L_{EK} = 47 \text{ dB(A)}$

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den einzelnen Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Als Bezugsfläche ist die Fläche innerhalb der Baugrenze heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich B. Hier ist ein äquivalenter Dauerschallpegel von 67 dB(A) bis 75 dB(A) zu erwarten.

Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein resultierendes bewertetes Gesamtschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 im Sinne der VDI-Richtlinie 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", vom August 1987 entsprechen.

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."

Hinweise:

Lärmschutzgutachten

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

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 beim Landratsamt Augsburg nach Voranmeldung (Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg, Telefon 0821-3102-2368 Immissionsschutz) kostenlos eingesehen werden.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0 oder Feringastr. 9, 85774 Unterföhring / München, Tel. 089-9077959-51) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

10 INKRAFTTRETEN

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

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Denkmalschutz

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@bfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde Klosterlechfeld sind keine Grundstücksflächen, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt 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.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Emissionen der Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer 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 Arbeiten und Wohnen“ vereinbar.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang von Staatsstraßen

Innerhalb der 20,0 m Bauverbotszone zu Staatsstraßen dürfen Werbeanlagen nicht errichtet werden. Über die Errichtung bzw. Anbringung von Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone (20,0 – 40,0 m) muss im Einzelfall entschieden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anbauverbotszonen nur dem Schutze der Straße vor heranrückender Bebauung und dem Interesse und der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dienen. Sie genügen jedoch nicht zum Schutze der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgaseinwirkungen.

Immissionen

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

Ansiedlungen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sowie Sport und Spielanlagen (zu Festsetzung 1.2)

Ansiedlungen innerhalb dieser Flächen sind frühzeitig mit der Regierung von Schwaben abzustimmen.

Luftfahrtrechtlicher Bauschutzbereich

Innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2a LuftVG des Flugplatzes Lechfeld können Bauvorhaben nur bis zu einer maximalen Bauhöhe (einschließlich sämtlicher Aufbauten, z.B. Kamine, Antennen, Blitzschutz etc.) von 18,0 m über Grund (ca. 581,0 m ü. NN) realisiert werden.

Eindeckungen von Metalldächern, sowie das Verkleiden von Fassaden mit Metall sind gesondert zu prüfen und zu genehmigen.

Für die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen ist ein Blendfreiheitsgutachten vorzulegen.

Ausgefertigt

Klosterlechfeld, den **8. NOV. 2012**


.....
Peter Schweiger
1. Bürgermeister



Siegel