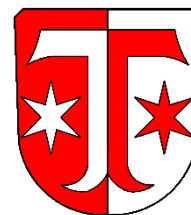


---

# GEMEINDE KLOSTERLECHFELD



Landkreis Augsburg

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 16

### „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17 III“

(vormals: 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17 II“)

## D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB

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

## ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Klosterlechfeld

Fassung vom 12.10.2020

Projektnummer: 20074

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung: Theresa Schüssler, Werner Dehm

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	6
§ 5 Ver- und Entsorgung .....	6
§ 6 Grünordnung .....	6
§ 7 Boden- und Grundwasserschutz .....	9
§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	9
§ 9 Immissionsschutz .....	9
§ 10 Gestaltungsfestsetzungen .....	11
§ 11 Inkrafttreten .....	12
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>13</b>
1. Niederschlagswasser .....	13
2. Immissionsschutz .....	14
3. Wärmepumpen-Systeme .....	14
4. Denkmalschutz .....	15
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	15
6. Überwachung .....	16
7. Bußgeldvorschrift .....	16

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Klosterlechfeld erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

### **Bebauungsplan Nr. 16**

#### **„Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17 III“**

(vormals: 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17 II“)

als Satzung.

#### Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 12.10.2020 mit:
  - räuml. Geltungsbereich, M 1 : 1.000
  
- B1) Festsetzungen durch Planzeichen
- B2) Hinweise durch Planzeichen
  
- C) Verfahrensvermerken
  
- D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.10.2020 mit:
  - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### Beigefügt sind:

- E) Begründung in der Fassung vom 12.10.2020

## D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Gewerbegebiete (GE)

1. Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
3. Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind:
  - a) Tankstellen
  - b) Anlagen für sportliche Zwecke
  - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - d) Vergnügungsstätten
  - e) Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Einzelhandelsagglomerationen mit den Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs sowie des Innenortsbedarfs, gemäß der Anlage „Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)“

### § 2 AB DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

#### (1) Grundflächenzahl

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

1. Zulässig ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6.

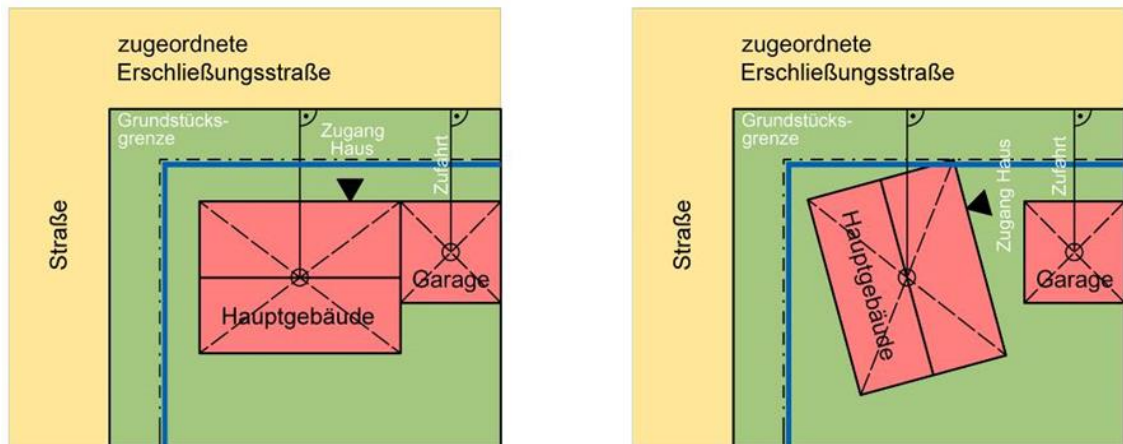
#### (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

*gem. § 18 BauNVO*

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Wandhöhe die Gesamthöhe, gemessen bis zum höchsten Punkt der Attika.  
Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt

für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.

- Die Bezugshöhe für die Oberkante FFB EG ist lotrecht von 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. 30 cm abgewichen werden.



Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

- Es ist eine Wandhöhe (WH) von maximal 12,0 m zulässig.
- Es ist eine Gesamthöhe (GH) von maximal 18,0 m zulässig.

### § 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

#### (1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Im GE gilt 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 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der Baugrenzen möglich ist.

#### (2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

- Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- Gemäß § 12 und § 14 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen zulässig.

(3) **Abstandsflächen, Abstandsregelung**

*gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB*

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

---

**§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12*

(1) Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Klosterlechfeld ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

(2) PKW-Stellplätze und Abstellflächen sind mit versickerungsfähigen Belägen, insbesondere mit Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial o.ä., zu befestigen.

---

**§ 5 VER- UND ENTSORGUNG**

(1) **Ver- und Entsorgungsleitungen**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB*

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

(2) **Abfall- und Abwasserbeseitigung**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

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

Hinweis: Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Klosterlechfeld ist in ihrer jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

---

**§ 6 GRÜNORDNUNG**

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

(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

- (2) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25
1. Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Koniferen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.
  2. Auf den privaten Grundstücken ist pro 600 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse aus der Pflanzliste unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 und 9 dieser Satzung zu pflanzen.
  3. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
  4. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.
  5. Mindestens 20% der privaten Grundstücksflächen im GE sind als wasserdurchlässige Fläche oder Grünfläche zu gestalten. Zur wasserdurchlässigen Fläche zählen entsprechend ausgebildete Fahrflächen und Stellplätze.
  6. Parkplatzflächen sind entsprechend der Stellplatzsatzung auszuführen. Für Lagerflächen kann die Begrünung auch im Randbereich erfolgen.
  7. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen sind mit einer Strauchhecke gem. folgender Vorgaben zu bepflanzen:

Pflanzraster: 1,5 m Pflanzabstand, zweireihig, versetzt gepflanzt, frei wachsend

Artenliste Sträucher:

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 80 - 100 cm  
(Pflanzennamen bot. / dt.)

- |                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| ▪ <i>Amelanchier ovalis</i>  | (Felsenbirne)              |
| ▪ <i>Berberis vulgaris</i>   | -(Berberitze)              |
| ▪ <i>Cornus mas</i>          | (Kornelkirsche)            |
| ▪ <i>Corylus avellana</i>    | (Haselnuss)                |
| ▪ <i>Crataegus monogyna</i>  | (Eingrifflicher Weißdorn)  |
| ▪ <i>Crataegus laevigata</i> | (Zweigrifflicher Weißdorn) |
| ▪ <i>Ligustrum vulgare</i>   | (Gewöhl. Liguster)         |
| ▪ <i>Lonicera xylosteum</i>  | (Gewöhl. Heckenkirsche)    |
| ▪ <i>Rhamnus catharticus</i> | (Kreuzdorn)                |
| ▪ <i>Rosa canina</i>         | (Hunds-Rose)               |
| ▪ <i>Prunus spinosa</i>      | (Schlehe)                  |
| ▪ <i>Sambucus nigra</i>      | (Schwarzer Holunder)       |

- *Ribes alpinum* (Alpen-Johannisbeere)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

8. Artenliste Bäume I. Ordnung:

Pflanzqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)

9. Artenliste Bäume II. Ordnung:

Pflanzqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Alnus x spaethii* (Purpur-Erle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus avium* (Vogel-Kirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)

10. Artenliste Kletterpflanzen:

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

Folgende Arten werden empfohlen und können entgegen § 6 Abs. 2 Nr. 1 dieser Satzung auch aus nicht heimischen Arten bestehen:

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

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen



1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode 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.

## § 7 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

---

*gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

- (1) Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden (z. Bsp. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen mit Überlauf).
- (2) Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, wenn sichergestellt werden kann, dass kein verschmutztes Niederschlagswasser anfällt.

## § 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB*

Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind als geringfügige Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Anpassung von Garagen und Einfahrten zur Straßenerschließung zulässig.

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

## § 9 IMMISSIONSSCHUTZ

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

- (1) **Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 nach § 1 Abs. 3 BauNVO**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK 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):

tags  $L_{EK} = 60 \text{ dB(A)}$   
nachts  $L_{EK} = 45 \text{ dB(A)}$   
Flächengröße  $5000 \text{ m}^2$

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, Abschnitt 5. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbe dargestellte Fläche 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.

#### 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 auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

#### (2) Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Fluglärm

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 Genehmigungs-*

*verfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.*

## § 10 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

### (1) Dachformen, Dachneigungen

#### 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 Grad
- Pultdächer zwischen 5 und 20 Grad
- Flache und flachgeneigte Dächer bis 5 Grad

Bei Gebäuden für Betriebsleiter- und Betriebsinhaberwohnungen dürfen ausnahmsweise auch steilere Satteldächer bis max. 48 Grad errichtet werden.

#### 2. Dachgauben sind nur bei Satteldächern und bei Dachneigungen über 35° zulässig.

#### 3. Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet, Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

### (2) 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. Klinker- und Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

#### 2. Ungegliederte fensterlose Flächen ab 100 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Pro angefangene 5,0 m ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen (Arten s. Pflanzenliste unter § 6 Abs. 2 Nr. 10 dieser Satzung). Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -gitter verwendet werden.

### (3) Werbeanlagen

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

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

- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen sind nicht zulässig.

- Bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte sind nicht zulässig
- Ferner sind grelle, blendende Lichter nicht zulässig.
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind nicht zulässig.

(4) Oberflächenbefestigung

1. 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.

(5) Einfriedungen

1. Im GE sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig.
2. Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen aus Kunststoff, auch nicht in Kombination mit anderen Materialien und alle geschlossene Wandeneinfriedungen z.B. in Form von Gabionen, Betonwänden, Mauerwerkswänden, Holzverschalungen oder Metallwänden etc. unzulässig.
3. Die Einfriedungen sind zur Erschließungsstraße hin 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.

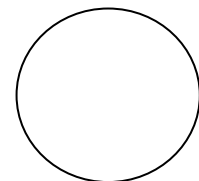
## § 11 INKRAFTTRETEN

Die Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbe Klosterlechfeld westlich der B 17 III“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung vollständig ersetzt, sowie Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9.

Ausgefertigt

Gemeinde Klosterlechfeld, den ... ..



.....

Rudolf Schneider, 1. Bürgermeister Siegel

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

#### 1.1 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.

#### 1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

---

## 2. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 2.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### 2.2 Immissionen

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

### 2.3 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.

---

## 3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

---

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:  
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

---

## 4. DENKMALSCHUTZ

---

### 4.1 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.

---

## 5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 5.1 Erdarbeiten

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.

### 5.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### 5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. 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 Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

## 6. ÜBERWACHUNG

---

Die Gemeinde Klosterlechfeld überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## 7. BUßGELDVORSCHRIFT

---

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