

---

**GEMEINDE  
KLOSTERLECHFELD**



Landkreis Augsburg

---

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS  
NR. 12**

**„Otto-Wanner-Straße Nord“**

**A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**B) BEGRÜNDUNG**

---

Fassung vom 15.04.2024

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 24031  
Bearbeitung: CR

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes .....	4
§ 2 Festsetzungen durch Text .....	4
§ 3 Inkrafttreten .....	6
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>7</b>
<b>B) BEGRÜNDUNG</b>	<b>8</b>
1. Anlass der Änderung .....	8
2. Textliche Festsetzungen .....	8
3. Verfahren .....	9

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Klosterlechfeld erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

## **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12**

### **„Otto-Wanner-Straße Nord“**

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Textliche Festsetzungen
- B) Begründung

## A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

---

- (1) Die 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt in ihrem Geltungsbereich ausschließlich die nachfolgend genannten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Otto-Wanner-Straße Nord“ (i. d. F. v. 12.12.2022) durch Text.
- (2) Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Otto-Wanner-Straße Nord“ (i. d. F. v. 12.12.2022) gelten weiterhin.

### § 2 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Änderung der Nr. 3 Absatz 3.3 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Otto-Wanner-Straße Nord“ (i. d. F. v. 12.12.2022).

#### Rechtskräftige Fassung

#### **3.3 Abstandsflächen, Abstandsflächenregelung**

*Im WA 1 und WA 2 ist Art. 6 BayBO anzuwenden.*

*Im WA 3 wird die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 5a BayBO durch die festgesetzten Baugrenzen und maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhen für Hauptgebäude bestimmt.*

#### 1. Änderung

#### **3.3 Abstandsflächen, Abstandsflächenregelung**

Im **WA 1** ist Art. 6 BayBO anzuwenden, dabei gilt, dass als unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächentiefe die festgesetzte Geländehöhe 562,10 m ü. NHN anzunehmen ist.

Im **WA 2** ist Art. 6 BayBO anzuwenden.

Im **WA 3** wird die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Abs. 5a BayBO durch die festgesetzten Baugrenzen und maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhen für Hauptgebäude bestimmt.

- (2) Änderung der Nr. 9 Absatz 9.1 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Otto-Wanner-Straße Nord“ (i. d. F. v. 12.12.2022).

### Rechtskräftige Fassung

#### **9.1 Oberflächengestaltung**

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

*Massive Geländegestaltungen von mehr als 0,25 m in die Höhe oder Tiefe sind nicht zulässig.*

*Die nicht überbaute Grundstücksfläche muss zu mindestens 75 % als natürliche Wiesenfläche angelegt werden, Kies- und Schotterflächen dürfen max. 25 % der nicht überbauten Grundstücksfläche betragen. Kunstrasen (synthetischer Rasen) ist nicht zulässig.*

### 1. Änderung

#### **9.1 Oberflächengestaltung**

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

~~Massive Geländegestaltungen von mehr als 0,25 m in die Höhe oder Tiefe sind nicht zulässig.~~

#### Geländeänderungen

Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken durch gleichmäßige Auffüllung auf beiden Seiten der Grenze bis zum festgesetzten Gelände herzustellen. Stützmauern sind nicht zulässig.

Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist ein höhengleicher Geländeübergang zur geplanten öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen.

Im **WA 1** wird das Gelände mit einer Höhe von 562,10 m ü. NHN festgesetzt. Das festgesetzte Geländeniveau ist herzustellen. Dabei sind Abweichungen bis zu 50 cm in die Höhe oder Tiefe zulässig, jedoch darf das Geländeniveau nicht über der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der anliegenden Straßenbegrenzungslinie liegen, gemessen am höchsten Punkt. Zugänge, Zufahrten, Terrassen, Garagen, und Carports dürfen unabhängig davon max. bis zur OK RFB EG angehoben werden.

Im **WA 2** und im **WA 3** sind Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Anpassung des Geländes bis maximal 0,25 m zulässig.

Geländeoberfläche

Die nicht überbaute Grundstücksfläche muss zu mindestens 75 % als natürliche Wiesenfläche angelegt werden, Kies- und Schotterflächen dürfen max. 25 % der nicht überbauten Grundstücksfläche betragen. Kunstrasen (synthetischer Rasen) ist nicht zulässig.

**§ 3 INKRAFTTRETEN**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Otto-Wanner-Straße Nord“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung vollständig ersetzt.

Gemeinde Klosterlechfeld, den 03.05.24



Rudolf Schneider, 1. Bürgermeister



Siegel

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2024 wurde ausschließlich das Landratsamt Augsburg als betroffener Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB in der Zeit vom 20.03.2024 bis 12.04.2024 beteiligt.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 20.03.2024 bis 12.04.2024 gegeben.
3. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.04.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.04.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Klosterlechfeld, 19.04.24



Rudolf Schneider, 1. Bürgermeister



4. Ausgefertigt

Gemeinde Klosterlechfeld, 30.04.24



Rudolf Schneider, 1. Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.05.24 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 19 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 19 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Klosterlechfeld, den 03.05.24



Rudolf Schneider, 1. Bürgermeister



## B) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER ÄNDERUNG

---

Die Otto-Wanner-Straße lag im Bestand schon immer ca. 60-70 cm über dem weiteren Gelände in Richtung Westen, auch die ehemalige Straße in Richtung Obermeitingen lag im Bestand schon immer ca. 50 - 60 cm über den angrenzenden ehemaligen Wiesenflächen, dem jetzigen Baugebiet. In der Folge hat sich bei der Erschließungsplanung ergeben, dass auch die Verbindungsstraßen Hubert-Dammert-Straße, Otto-Plocher-Straße und Peter-Bullinger-Straße angehoben werden müssen, um eine wirtschaftliche Abwasserbeseitigung zu ermöglichen.

Nach Herstellung der Erschließungsstraßen wurde festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Geländegestaltung und der davon abhängigen Abstandsflächentiefe zu den Nachbargrundstücken an verschiedenen Abschnitten zu einer ungewollten Einschränkung bei der Bebauung führen würde.

Nach den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes könnten zwar die Gebäude mit ihrer Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss 25 cm über anliegender Erschließungsstraße errichtet werden, jedoch würde das Gelände teilweise bis zu 70 cm unterhalb des EG zu liegen kommen. Gleichzeitig müssten Grenzgaragen nach geltendem Abstandsflächenrecht ebenfalls deutlich tiefer, teilweise sogar unter Straßenniveau errichtet werden.

Da es sich nicht um einen Grundzug der Planung handelt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, soll der Bebauungsplan deshalb geändert werden, um eine ansonsten offenbar nicht beabsichtigte Härte zu vermeiden.

### 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

#### 2.1 Abstandsflächenregelung

Das Gelände wird auf 562,10 m ü. NHN festgesetzt. Es darf jedoch nicht über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angehoben werden. Dadurch ergibt sich, dass der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Tiefe der Abstandsfläche am festgesetzten und damit zukünftigen Gelände gemessen wird. Dies entspricht der in der BayBO vorgegebenen Abstandsflächentiefe.

#### 2.2 Geländeänderungen

Nachdem das Gelände teilweise bis zu 70 cm unterhalb der angrenzenden Erschließungsstraßen liegt, soll es den Bauherrn ermöglicht werden, das Gelände angemessen anzugleichen. Das Gelände wird deshalb auf ein Niveau von 562,10 m ü. NHN festgesetzt.



Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen liegen im Westen der Peter-Bullinger-Straße am tiefsten Punkt bei 561,75 m ü. NHN und bei 562,69 m ü. NHN an der Kreuzung Otto-Wanner / Hubert-Dammert-Straße im Osten des Gebietes.

Die zulässigen Abweichungen von der festgesetzten Geländehöhe von 50 cm in die Höhe oder Tiefe vereinfachen das Gesamtschema und lassen eine Angleichung sowohl an den tiefsten als auch an den höchsten Punkt der o. g. Höhen zu. Mit der Einschränkung, dass die Höhe der anliegenden Verkehrsfläche, gemessen am höchsten Punkt nicht überschritten werden darf, und aufgrund des ansonsten relativ ebenen Geländes führt dies üblicherweise nicht zu erheblichen Auswirkungen. Insbesondere bei der Angleichung des Geländes an die höher gelegenen Erschließungsstraßen ergeben sich daraus positive Effekte gegenüber den bisher gewählten Festsetzungen.



Beispielhafte Darstellung: Geländeauffüllung oder Grenzgaragen sind nach den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2022 nicht zulässig.

### 3. VERFAHREN

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.