

GEMEINDE KLOSTERLECHFELD



Landkreis Augsburg

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- PLAN NR. 22

„Betreutes Wohnen an der Elias-Holl-Straße“

(Fl.-Nr. 1419/6 und 1419/2, sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 1420/4 und 1420)

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

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

Auftraggeber: Fa. Layer Wohnen & Hausbau AG

Fassung vom 09.12.2024

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24049
Bearbeitung: LS, MK

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG (M 1:1000)	5
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	6
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	7
VERFAHRENSVERMERKE	8
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	10
§ 1 Zulässigkeit von Vorhaben.....	10
§ 2 Art der baulichen Nutzung	10
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	10
§ 4 Bauweise, Grenzabstände	11
§ 5 Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.....	11
§ 6 Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
§ 7 Entwässerung, Versickerung.....	13
§ 8 Bodenschutz und Grünordnung	13
§ 9 Ausgleichsmaßnahmen	15
§ 10 Immissionsschutz	15
§ 11 Gestaltungsfestsetzungen	16
§ 12 Inkrafttreten	16
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	17
1. Bepflanzung	17
2. Wasserwirtschaft	17
3. Immissionsschutz	18
4. Wärmepumpen-Systeme	19
5. Denkmalschutz	19
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	20
7. Abwehrender Brandschutz	21
8. Artenschutz.....	21
9. Überwachung	22
10. Bußgeldvorschrift	22
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	23

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Klosterlechfeld erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 13a und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, 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 § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) 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 § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) 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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Betreutes Wohnen an der Elias-Holl-Straße“ als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung M 1 : 1000 in der Fassung vom 09.12.2024 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Sonstige Planzeichen
- Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 09.12.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerke

C) Vorhaben- und Erschließungsplan (PARS GmbH) mit:

Anlage 1.1: Plan „Ansichten_ Schnitt“ M 1:200 vom 09.12.2024

Anlage 1.2: Plan „Grundriss EG“ M 1:100 vom 09.12.2024

Anlage 1.3: Plan „Grundriss OG/DG“ M 1:100 vom 09.12.2024

Anlage 1.4: Plan „Lageplan“ M 1:100 vom 05.11.2024

- Abstandsflächen und PV-Anlage in der Fassung vom 09.12.2024
- Freiflächengestaltungsplan vom 09.12.2024 (Mathias Wolf Landschaftsarchitekt BDLA)

Beigefügt sind:

D) Begründung in der Fassung vom 09.12.2024

- Schalltechnische Untersuchung vom 29.05.2024 (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH)
- Baumbestandsplan vom 04.07.2024 (Mathias Wolf Landschaftsarchitekt BDLA)

- Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 05.07.2024 (Adrienne Akontz, TREECONSULT Brudi & Partner)
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 17.10.2024 (Adrienne Akontz, TREECONSULT Brudi & Partner)
- Bodengutachten vom 26.07.2024 (test 2 safe AG)


A) PLANZEICHNUNG (M 1:1000)



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

GRZ 0,5	GFZ 1,2
	WH s. Planzeichnung GH 11,02 m
o	SD

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
-  Anzahl der Vollgeschosse, zwingend
- WH Wandhöhe als Höchstmaß siehe Planzeichnung
- GH Gesamthöhe als Höchstmaß
- o offene Bauweise
- SD Satteldach

Überbaubare Grundstücksfläche



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Anpflanzen: Bäume und Solitairsträucher



Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St

Stellplätze

As

Sammelanlagen für Abfall

FSt

Fahrradstellplätze



Zufahrten (Ein- und Ausfahrten)


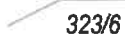
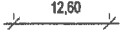





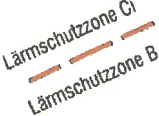


Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen mit einer Höhe von 2 m über OK natürliches Gelände und einem Schalldämmmaß von 15 dB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	bestehende Haupt- und Nebengebäude
	Flurgrenze mit Flurnummer
	Maßangaben (in Metern)
	Höhenlinien mit Höhenmetern über NHN
	Umriss der Bestandsgebäude (Abriss)
	Umriss geplante Gebäude
	Straßenbegleitgrün
	geplanter Straßenverlauf
	Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung <ul style="list-style-type: none"> - Zone B [> 67 dB (A) bis 75 dB (A), Militärflugplatz] - Innere Teilzone Ci [> 64 dB (A) bis 67 dB (A)]

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2024 bis 12.09.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2024 bis 12.09.2024 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 in der Zeit vom 21.11.2024 bis 04.12.2024 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.11.2024 bis 04.12.2024 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.12.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.12.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Klosterlechfeld, den 18.12.24



Rudolf Schneider, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Gemeinde Klosterlechfeld, den 17.03.25



Rudolf Schneider, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.03.25 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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 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 18.03.25



Rudolf Schneider, 1. Bürgermeister



B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

gem. § 12 Abs. 3a BauGB

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Gem. § 12 (3a) BauGB wird als zulässige Nutzung festgesetzt:

zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

(2) Die Schutzwürdigkeit im Gebiet entspricht der eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Es ist eine GRZ von maximal 0,5 zulässig.

(2) Geschossflächenzahl

gem. § 20 BauNVO

Im Plangebiet ist eine GFZ von max. 1,2 zulässig.

(3) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

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

- Wandhöhe (WH) siehe Planzeichnung
- Gesamthöhe (GH) siehe Planzeichnung

2. Die Oberkante Erdgeschoss Fertigfußboden (OK EG FFB) beträgt 561,90 m ü. NHN.
 3. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) ist die OK EG FFB. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 4. Als Wandhöhe gilt dabei das Maß von der festgelegten OK EG FFB bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
 5. Als Gesamthöhe gilt dabei das Maß von der festgelegten OK EG FFB bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- (4) Anzahl der Vollgeschosse
gem. § 20 BauNVO
Es sind drei Vollgeschosse (III) zu errichten.

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Bauweise
gem. § 22 BauNVO
Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise.
- (2) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese dürfen durch Terrassen um max. 2,0 m überschritten werden, an der südlichen Baugrenze des westlichen Bauabschnitts auf der Fl.-Nr. 1419/2 um max. 4,0 m.
- (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 5 STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN UND NEBENANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

- (1) Abweichend von der Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Klosterlechfeld
 - a) sind pro Wohneinheit mit der Nutzung „Betreutes Wohnen“ 0,6 Stellplätze zuzüglich 10 % Besucherstellplätze zu errichten. Davon ist einer als Car-Sharing-Stellplatz auszuweisen,

- b) müssen diese nicht unterirdisch ausgeführt werden.
- (2) Stellplätze dürfen überall innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungsfläche für Stellplätze errichtet werden. Dafür muss der Zufahrtsbereich mindestens 5,0 m betragen.
 - (3) Abstellplätze für Fahrräder dürfen innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungsfläche für Fahrradabstellflächen errichtet werden.
 - (4) Zufahrten und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten, zum Beispiel als Schotterrassen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material.
 - (5) Nebenanlagen dürfen innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Umgrenzungsfläche für Nebenanlagen errichtet werden.

§ 6 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Erschließung
Zufahrten zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Stellplätzen sind über die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraßen und die Markierungen für Zufahrten zulässig.
- (2) 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.
- (3) Abwasserbeseitigung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- (4) Nutzung der solaren Strahlungsenergie
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 1. Auf den Dachflächen sind mindestens 130 m² Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren. Hinweis: Die räumliche Verortung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

§ 7 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

- (1) Die Versickerung des anfallenden Regenwassers aus Dach- und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen und darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt konkret in den unbefestigten Freiflächen über Rasenmulden und in Teilbereichen über eine unterirdische Versickerung inkl. Vorreinigung. Die Anforderungen der NWFreiV und der Entwässerungssatzung der Gemeinde Klosterlechfeld sind zu berücksichtigen. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

§ 8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

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

- (1) Oberflächengestaltung
1. 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.
 2. Rodung von Gehölzen
Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Sämtliche Pflanzungen und Grünflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach jeweiliger Baufertigstellung durchzuführen.
Hinweis: Die zu pflanzenden Gehölze und Solitairsträucher sind dem Freiflächengestaltungsplan (Mathias Wolf Landschaftsarchitekt BDLA, vom 09.12.2024) zu entnehmen.

(2) Private Grünflächen

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 und zu pflegen.
2. Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind heimische Laubbäume bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) oder deren standortgerechte und klimaresiliente Sorten gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

Artenliste:Bäume I. Wuchsklasse

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

- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Juglans regia* (Walnuss)

Bäume II. Wuchsklasse

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

- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Sorbus intermedia* (schwedische Mehlbeere)

Bäume III. Wuchsklasse

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

- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-20 cm

- *Pyrus calleryana* ‚Chanticleer‘ (chin. Wild-Birne)
- Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘
- Zwetschge ‚Hauszwetschge‘

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 175-250 cm

- *Amelanchier lamarckii* (Felsenbirne)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

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.

§ 9 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) CEF-Maßnahmen

1. Die Wald-Ameisen sind nur von März bis Mai 2025 umzusiedeln.

Hinweis: Die Entnahme des Ameisenbaus erfordert eine Ausnahmegenehmigung bei der Höheren Naturschutzbehörde.

2. Beim Bauablauf ist sicherzustellen, dass geschützte Amphibienarten nicht zu Schaden kommen. Hierzu ist ein Experte für Amphibien hinzuzuziehen.

(2) Vermeidungsmaßnahmen

1. Die Baumfällungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02., durchzuführen.

§ 10 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Baulicher Schallschutz zum Schutz gegen Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich Ci. Hier ist ein äquivalenter Dauerschallpegel von 64 bis 67 dB(A) zu erwarten.

1. Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109) von mindestens 40 dB(A) aufweisen.
2. Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz vor Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. Flug-LSV) vom 08. September 2009 (BGBl. I S. 29929):
„Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die nicht in unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer.“
3. In Schlafzimmern ist die Einrichtung von technischen Be- und Entlüftungen erforderlich. Diese sind schallgedämmt auszuführen.

§ 11 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen
 1. Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
 2. Asymmetrische Satteldächer sind zulässig.
 3. Dachaufbauten sind nicht zulässig.
 4. Bei Nebengebäuden sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° 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. Davon ausgenommen sind Photovoltaik- und Solaranlagen.
 2. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Blechdächer und begrünte Dächer zulässig.

- (3) Photovoltaik und Solaranlagen
 1. Photovoltaik- und Solaranlagen müssen parallel zur Dachhaut angebracht werden.
 2. Ein Mindestabstand der Photovoltaik- und Solaranlagen von 0,50 m zu der Innenkante der Ränder der äußeren Dachhaut ist einzuhalten.

§ 12 INKRAFTTRETEN

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Betreutes Wohnen an der Elias-Holl-Straße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind 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“ zu beachten.

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

2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erdgeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Verkehrslärm

Im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme (vom 29.05.2024, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH) wurden die durch den planbedingten Fahrverkehr hervorgerufenen Lärmimmissionen im Umfeld ermittelt und bewertet.

Ergebnis:

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Elias-Holl-Straße bzw. der Otto-Wanner-Straße mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 7 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 47 dB(A) zur Tagzeit und 39 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) von 55 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet deutlich unterschritten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) zur Tagzeit bzw. 49 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls deutlich unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und können als zumutbar angesehen werden.

3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

4. 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

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

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

5. DENKMALSCHUTZ

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich der o.g. Planung keine Bodendenkmäler. Daher bestehen aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Einwände.

Es wird aber darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

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.

Treten im Rahmen von Erdarbeiten im Bereich der o. g. Planung Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch.

Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 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.

6.2 Bodenbelastungen

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

6.3 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.

7. ABWEHRENDER 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. Hydranten sind im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Gebäude, in denen die Brüstungshöhe notwendiger Fenster mehr als 8,0 m über Gelände liegt, müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges zwei bauliche Rettungswege vorhanden sein.

8. ARTENSCHUTZ

Bei Gehölzbeseitigungen ist der besondere Artenschutz des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (hier insbesondere Fledermäuse, Vögel und Kleinsäuger wie z.B. Eichhörnchen) zwingend ganzjährig zu beachten. Das bedeutet, dass die zu fällenden Bäume/Hecken von qualifizierten Personen vorab auf Baumhöhlen, Astlöcher bzw. Vogelneester oder andere mögliche Habitate geschützter Arten überprüft werden müssen. Sollten solche Habitate vorhanden sein, muss vor der Fällung eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Regierung von Schwaben beantragt werden. Erforderliche Fällungen müssen nach den Vorgaben des § 39 BNatSchG durchgeführt werden.

Vor der geplanten Sanierung der Gebäude sind diese hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu überprüfen und ggf. eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

9. 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.

10. BUßGELDVORSCHRIFT

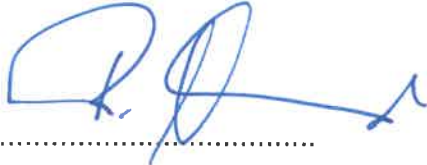
Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

Ausgefertigt

Gemeinde Klosterlechfeld

Klosterlechfeld, den 17.03.25



.....
Rudolf Schneider, Erster Bürgermeister



(Siegel)

In Kraft getreten

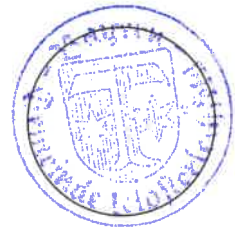
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Betreutes Wohnen an der Elias-Holl-Straße“ wurde am 18.03.25 ... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Klosterlechfeld

Klosterlechfeld, den 18.03.25



.....
Rudolf Schneider, Erster Bürgermeister



(Siegel)
