

---

# GEMEINDE KLOSTERLECHFELD



Landkreis Augsburg

---

## BEBAUUNGSPLAN NR. 23

### „Tankstellensiedlung B – Eichendorffstraße West mit Sudetenstraße und Schillerstraße Ost“

#### A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gemäß § 13a BauGB

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

Fassung vom 07.07.2025

---

## OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 24063  
Bearbeitung: AT

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen .....	5
§ 3 Bedingtes Baurecht.....	5
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze .....	6
§ 5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	6
§ 6 Ver- und Entsorgung .....	6
§ 7 Grünordnung .....	7
§ 8 Boden- und Grundwasserschutz .....	7
§ 9 Gestaltungsfestsetzungen .....	8
§ 10 Inkrafttreten .....	8
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>9</b>
1. Bepflanzung .....	9
2. Artenschutz .....	10
3. Wasserwirtschaft .....	11
4. Immissionsschutz .....	12
5. Wärmepumpen-Systeme .....	13
6. Denkmalschutz .....	13
7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	14
8. Brandschutz .....	15
9. Leitungen.....	15
10. Überwachung .....	15
11. Bußgeldvorschrift .....	16
<b>AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN</b>	<b>17</b>

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Klosterlechfeld erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a 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. 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 durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) 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

**Bebauungsplan Nr. 23**

„Tankstellensiedlung B – Eichendorffstraße West mit Sudetenstraße und Schillerstraße Ost“  
als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplans:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 07.07.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 07.07.2025 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 07.07.2025

## A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 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 gemäß § 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.*

Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig. Abweichend hiervon ist für die Flurstücke Fl.-Nrn. 1439/125 und 1439/126 eine Grundflächenzahl von 0,45 bzw. für das Flurstück Fl.-Nr. 1439/78 eine Grundflächenzahl von 0,55 zulässig.

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

gem. § 18 BauNVO

1. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
2. Der untere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK RFB EG), die maximal 0,5 m über die Oberkante der Fahrbahnmitte der zugehörigen Erschließungsstraße liegen darf. Maßgebend hierfür ist die bestehende Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte lotrecht von der Gebäudemitte des Erdgeschosses zur zugehörigen Erschließungsstraße gemessen. Die zugehörige Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist.

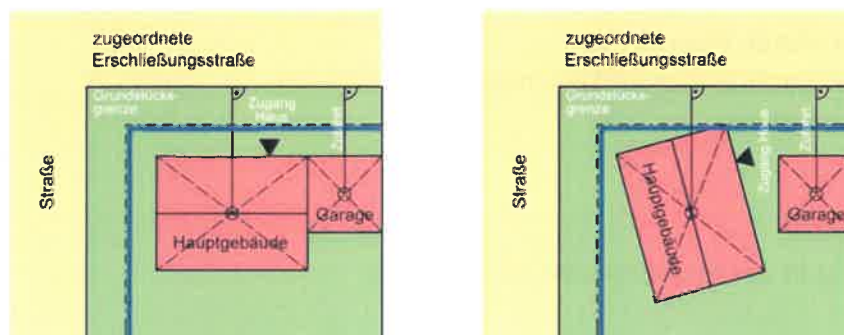


Abbildung 1: Veranschaulichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

#### (3) Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

gem. § 20 BauNVO

1. Im Plangebiet sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig. In den mit der Nummer 1 gekennzeichneten Bereichen muss das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen.

2. In den mit der Nummer 1 gekennzeichneten Bereichen ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 zulässig. In den mit der Nummer 2 gekennzeichneten Bereichen ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zulässig.

## § 2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO*

### (1) Bauweise

*gem. § 22 BauNVO*

Es gilt die offene Bauweise, wobei Einzelhäuser, Doppelhäuser und/oder Hausgruppen gemäß Planeintrag zulässig sind.

### (2) Überbaubare Grundstücksflächen

*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Bauteile (z. B. Tür- und Fenstervorbauten, Balkone, Erker) um bis zu 1,5 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Bauteile einzeln 5,0 m Länge und in der Summe ein Drittel der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreiten.
2. An- und Umbaumaßnahmen von Bestandsgebäuden können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn sie nicht an der Baulinie gebaut werden.

### (3) Stellung baulicher Anlagen

*gem. § 9 Abs. 1 BauGB*

In den mit der Nummer 1 gekennzeichneten Bereichen wird die Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung) für die Hauptgebäude gemäß Planeintrag festgesetzt.

## § 3 BEDINGTES BAURECHT

---

*gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB*

In den mit der Nummer 2 gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung von Hauptbaukörpern nur dann zulässig, wenn auf dem jeweiligen Grundstück in dem mit der Nummer 1 gekennzeichneten Bereich ein Hauptbaukörper steht.

## § 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

---

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

- (1) Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Klosterlechfeld in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.
- (2) Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## § 5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Entsprechend der Grundstücksgröße wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:

- |  |                  |
|--|------------------|
| a) < 600 m <sup>2</sup>                            | max. 2 Wohnungen |
| b) 600 m <sup>2</sup> bis < 800 m <sup>2</sup>     | max. 3 Wohnungen |
| c) 800 m <sup>2</sup> bis <1.000 m <sup>2</sup>    | max. 4 Wohnungen |
| d) >1.000 m <sup>2</sup> bis <1.500 m <sup>2</sup> | max. 5 Wohnungen |
| e) > 1.500 m <sup>2</sup>                          | max. 6 Wohnungen |

## § 6 VER- UND ENTSORGUNG

---

- (1) Abfall- und Abwasserbeseitigung

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine direkte Versickerung auf dem Grundstück auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist.

## § 7 GRÜNORDNUNG

---

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

### (1) Private Grundstücksfläche

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 und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

1. Im Plangebiet sind je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum oder 4 Sträucher gemäß der Artenliste der textlichen Hinweise (Pkt. 1) zu pflanzen. Bestehende Bäume mit einem Stammumfang von über 40 cm können hierauf angerechnet werden. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Der Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Werden im Zuge der Bebauung Laub- oder Obstgehölze mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm entfernt, sind diese mengengleich durch einen standortgerechten Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu ersetzen.

## § 8 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

---

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

- (1) Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- (2) Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

## § 9 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

### (1) Dachformen, Dachneigungen

1. Im Plangebiet sind für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 55° zulässig. Besondere Satteldachformen wie Walmdach, Krüppelwalm, Mansarddach und Sargdeckel sind nicht zulässig.
2. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit derselben Dachneigung und -eindeckung zu versehen.
3. Für Garagen und Carports gelten in Bezug auf die Dachformen und Dachneigungen keine Einschränkungen.
4. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Eingangs- / Terrassenüberdachungen oder Wintergärten bis zu 20 m<sup>2</sup> Grundfläche.

### (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. B. 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.
2. Die Dacheindeckung ist in rotem, rotbraunem und grauem Farbspektrum zulässig.
3. Werden Nebengebäude, Carports und Garagen mit einem Flachdach errichtet, sind diese mit einer extensiven Begrünung auszuführen.

### (3) Einfriedungen

1. Die Gesamthöhe der Einfriedungen zu den Verkehrsflächen darf 1,2 m nicht überschreiten. Heckenpflanzungen sind hiervon ausgenommen.
2. Einfriedungen im Plangebiet sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm über Oberkante natürliches Gelände auszuführen.
3. Gabionenwände und Kunststoffzäune sind im Plangebiet nicht zulässig.

## § 10 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Tankstellensiedlung B – Eichendorffstraße West mit Sudetenstraße und Schillerstraße Ost“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. BEPFLANZUNG

#### 1.1 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

##### Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- |   |                            |              |
|---|----------------------------|--------------|
| – | <i>Acer platanoides</i>    | Spitz-Ahorn  |
| – | <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn   |
| – | <i>Quercus robur</i>       | Stiel-Eiche  |
| – | <i>Tilia cordata</i>       | Winter-Linde |

##### Bäume II. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- |   |                         |               |
|---|-------------------------|---------------|
| – | <i>Alnus glutinosa</i>  | Schwarz-Erle  |
| – | <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche     |
| – | <i>Prunus avium</i>     | Vogel-Kirsche |
| – | <i>Sorbus domestica</i> | Speierling    |

##### Bäume III. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- |   |                         |                       |
|---|-------------------------|-----------------------|
| – | <i>Acer campestre</i>   | Feld-Ahorn            |
| – | <i>Sorbus aucuparia</i> | Vogelbeere, Eberesche |

##### Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- |   |                               |  |
|---|-------------------------------|--|
| – | <i>Malus domestica spec.</i>  | Apfel, regionaltypische Sorten                         |
| – | <i>Prunus avium spec.</i>     | Kirsche, regionaltypische Sorten                       |
| – | <i>Prunus domestica spec.</i> | Pflaume, Zwetschge, Mirabelle, regionaltypische Sorten |
| – | <i>Pyrus communis spec.</i>   | Birne, regionaltypische Sorten                         |

##### Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- |   |                         |                  |
|---|-------------------------|------------------|
| – | <i>Cornus mas</i>       | Kornelkirsche    |
| – | <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |

–	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
–	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
–	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
–	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
–	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
–	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
–	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
–	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
–	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
–	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
–	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
–	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
–	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

## 1.2 Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen

Eigentümer eines Grundstücks kann gemäß 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 gemäß 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. 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. Die zu fällenden Bäume/Hecken müssen von qualifizierten Personen vorab auf Baumhöhlen, Astlöcher bzw. Vogelnester oder andere mögliche Habitate geschützter Arten überprüft werden. 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 dem Abriss oder der Sanierung von Gebäuden sind diese hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu überprüfen und ggf. eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG) sind Beleuchtungen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.

---

### 3. WASSERWIRTSCHAFT

---

#### 3.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von 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 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 Bauleitplans 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.

#### 3.2 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.

### **3.3 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 Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Gelände- / Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## **4. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

### **4.1 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 06:00 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. Zuckerrübenerte) auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

### **4.2 Fluglärm**

Im Plangebiet ist während des Flugverkehrs die für Wohngebiete übliche Wohnqualität nicht zu erwarten.

### **4.3 Luftwärmepumpen**

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA 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.

Zudem sind bei der Errichtung von Luftwärmepumpen folgende LAI-Arbeitspapiere zu beachten:

- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Dritte Aktualisierung – LANGFASSUNG, Stand 28.08.2023
- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – KURZFASSUNG für Luftwärmepumpen, Stand 28.08.2023

## 5. 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.

## 6. DENKMALSCHUTZ

---

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.

---

## 7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 7.1 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.

### 7.2 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.

### 7.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gemäß § 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.

## 8. 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. 100 m zu situieren. 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. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

## 9. LEITUNGEN

---

Im Geltungsbereich verlaufen innerhalb der Straßenverkehrsflächen die 20-kV-Kabelleitungen KL108 der LEW Verteilnetz GmbH sowie weitere 1-kV-Kabelleitungen. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Bei jeder Annäherung an den Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn jeglicher Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Mit der zuständigen Betriebsstelle der LEW Verteilnetz GmbH ist rechtzeitig Kontakt aufzunehmen.

In der Eichendorffstraße und in der Schillerstraße verlaufen Erdgasleitungen, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. In diesem Sinne ist auf die Wechselwirkungen zwischen Baumpflanzungen und Leitungen laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Der Bestand und Betrieb dieser Anlagen muss gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie in Abstimmung mit dem Leitungsträger zu sichern, zu verändern oder zu verlegen.

## 10. ÜBERWACHUNG

---

Die Gemeinde Klosterlechfeld überwacht gemäß § 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.

## **11. 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 24. JULI 2025 .....



Rudolf Schneider, Erster Bürgermeister



(Siegel)

---

### In Kraft getreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 23 „Tankstellensiedlung B – Eichendorffstraße West mit Sudetenstraße und Schillerstraße Ost“ wurde am 25.07.25 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Klosterlechfeld

Klosterlechfeld, den 25.07.2025 .....



Rudolf Schneider, Erster Bürgermeister



(Siegel)

---