GEMEINDE KLOSTERLECHFELD

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 20

„Otto-Wanner-Straße zw. Schwabmünchner und Elias-Holl-Straße“

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

Fassung vom 18.11.2024

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: 23070
Bearbeitung: WD, LS

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4

§ 1 Art der baulichen Nutzung 4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung 5
§ 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände 7
§ 4 Stellplätze 7
§ 5 Ver- und Entsorgung 8
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen 8
§ 7 Immissionsschutz 9
§ 8 Grünordnung 11
§ 9 Inkrafttreten 13

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 14

1. Wasserwirtschaft 14
2. Immissionsschutz 15
3. Wärmepumpen-Systeme 16
4. Denkmalschutz 17
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 18
6. Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Lechfeld 18
7. Abwehrender Brandschutz 19
8. Artenschutz 20
9. Überwachung 20
10. Bußgeldvorschrift 20

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. 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 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

Bebauungsplan Nr. 20

„Otto-Wanner-Straße zw. Schwabmünchner und Elias-Holl-Straße“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 18.11.2024 mit:
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.11.2024 mit:
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:
- C) Begründung in der Fassung vom 18.11.2024

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)

1. Der in der Planzeichnung mit WA 1 und WA 2 gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Zulässig sind:
   a) Wohngebäude
   b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
   c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
   a) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

4. Nicht zulässig sind:
   a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   b) Anlagen für Verwaltungen
   c) Gartenbaubetriebe
   d) Tankstellen

(2) Mischgebiet (MI)

1. Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

2. Zulässig sind:
   a) Wohngebäude
   b) Geschäft- und Bürogebäude
   c) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   d) sonstige Gewerbebetriebe
   e) Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3. Nicht zulässig sind:

   a) Gartenbaubetriebe

   b) Tankstellen

   c) Vergnügungsstätten

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl (GRZ)
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.

Im WA 1 und WA 2 ist eine GRZ von 0,4 zulässig.

Im MI ist eine GRZ von 0,6 zulässig.

(2) Geschossflächenzahl (GFZ)
gem. § 17 BauNutzVO

Im WA 1 ist eine GFZ von 0,6 und im WA 2 eine GFZ von 0,8 zulässig.

Im MI ist eine GFZ von 1,2 zulässig.

(3) Anzahl der Vollgeschosse

WA 1

Im WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

WA 2

Im WA 2 sind maximal drei Vollgeschosse (III) zulässig, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

MI

Im MI sind maximal drei Vollgeschosse (III) zulässig, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

(4) Gebäudetypen, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gem. § 22 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1. Zulässig im WA 1, WA 2 und MI sind Einzel- und Doppelhäuser.

2. Bei der Realisierung von Einzelhäusern sind zulässig pro Einzelhaus bei einer Grundstücksgröße von

a) < 600 m² max. 2 Wohnungen
b) 600 m² bis < 800 m² max. 3 Wohnungen
c) 800 m² bis <1.000 m² max. 4 Wohnungen
d) >1.000 m² bis <1.500 m² max. 5 Wohnungen
e) > 1.500 m² max. 6 Wohnungen

3. Je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohnungen zugelassen.

(5) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.

2. Oberer Bezugspunkt für die WH ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die GH ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

3. Der Bezugspunkt für die OK FFB EG ist lotrecht von der zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte des Erdgeschosses 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. 0,3 m abgewichen werden.

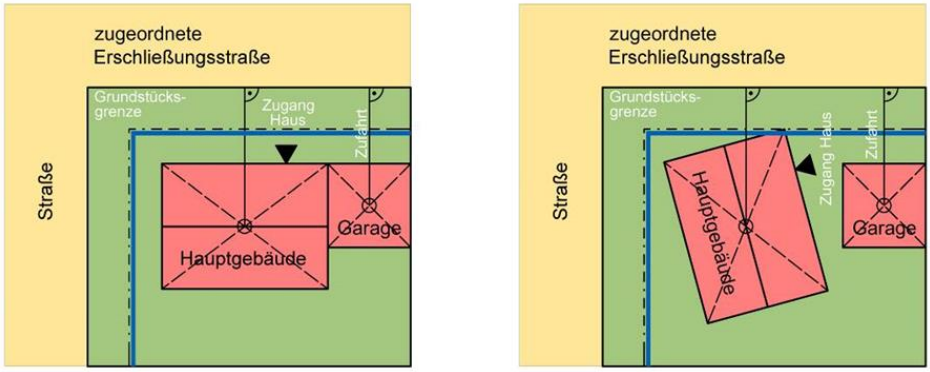


Abbildung 1: Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

4. Folgende maximale Höhen sind für Hauptgebäude zulässig:

a) WA 1:

Wandhöhe (WH) max. 4,5 m

Gesamthöhe (GH) max. 10,0 m

b) WA 2 und MI:

Wandhöhe (WH) max. 6,5 m

Gesamthöhe (GH) max. 11,0 m

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise
gem. § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

1. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

(4) Bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 Punkt 2 BauGB.

Entlang der Otto-Wanner-Straße ist eine Bebauung in 2. Reihe (WA 2) nur dann zulässig, wenn in der 1. Baureihe (WA 1) ein Hauptbaukörper an der Baulinie steht oder errichtet wurde (also unmittelbar zwischen der Otto-Wanner-Straße und dem in 2. Reihe geplanten Gebäude).

§ 4 STELLPLÄTZE

(1) Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS) der Gemeinde Klosterlechfeld ist in ihrer aktuell gültigen Fassung nicht anzuwenden.

(2) Pro Wohngebäude mit 1 Wohneinheit sind je 2 Stellplätze zu errichten. Für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind bei Wohnungen

- bis 40 m² Wohnfläche 1,0 Stellplatz je Wohnung
- über 40 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze je Wohnung

bereitzustellen.

(3) Abweichend von § 4 (2) gilt: Für Doppelhaushälften mit 2 Wohneinheiten sind 3,0 Stellplätze zu errichten.

(4) Garagen und Nebengebäude dürfen zu den privaten angrenzenden Grundstücken auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht zum öffentlichen Straßenraum. Der Abstand vor Garagen und Carports muss mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

§ 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

1. Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. 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.

3. Bei Grundstücken (Anwesen), welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, oder keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorhanden ist, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten geeigneten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(1) Dachformen

1. Im WA 1 sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Nicht zulässig sind besondere Satteldachformen wie z.B. Krüppelwalm, Mansarddach, Sargdeckel etc.

2. Im WA 2 und MI sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und Zeltdächer zulässig. Nicht zulässig sind besondere Satteldachformen wie z.B. Krüppelwalm, Mansarddach, Sargdeckel etc.

3. Die Festsetzungen zur Dachform gelten nicht für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Eingangs- / Terrassenüberdachungen oder Wintergärten bis zu 20 m² Grundfläche.

4. Für Garagen und Carports gelten in Bezug auf die Dachformen keine Einschränkungen.

(2) Dachneigung

1. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zu errichten.

2. Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Eingangs- / Terrassenüberdachungen oder Wintergärten gelten in Bezug auf die Dachneigung keine Einschränkungen.

(3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft 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.

(4) Einfriedungen

1. Einfriedungen an den Straßenfronten müssen so gestaltet sein, dass sie sich in das Straßenbild entsprechend einfügen:
   - die Sockel zur öffentlichen Verkehrsfläche dürfen nicht höher als 20 cm sein,
   - die Gesamthöhe darf nicht über 1,2 m sein

2. Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere sind Einfriedungen zwischen den Gärten mit 10 cm Bodenfreiheit auszuführen. Auf Sockel ist zwischen den Grundstücken zu verzichten.

§ 7 IMMISSIONSSCHUTZ

(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. Fenster müssen mindestens der Schallschutzklasse 4 im Sinne der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ entsprechen.

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 sowie Kinder- und Jugendzimmern ist die Einrichtung von technischen Be- und Entlüftungen erforderlich. Diese sind schallgedämmt auszuführen.

   Hinweis: Im Bebauungsplangebiet ist während des Flugverkehrs die für die Wohngebiete übliche Wohnqualität nicht zu erwarten.

(2) Baulicher Schallschutz zum Schutz gegen Verkehrslärm

1. Folgende Normen sind bei der Auslegung bereitzuhalten:

   - DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"
   - E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen Änderung A1“
   - DIN 4109-2:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“

2. Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Sinn von § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

   Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen:

   - zur Orientierung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern bzw. den Belüftungs-möglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer
   - und zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (im Sinne der DIN 4109-1:2016-07)

   a) An den Fassaden der Gebäuden im MI südlich der Schwabmünchner Straße, sowie im MI südlich des Festplatzes, welche in der Planzeichnung mit „Fassaden, die nicht zum natürlichen Lüften geeignet sind“ versehen sind, sind die schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer etc.) so zu orientieren, dass mindestens ein Fenster dieser Räume zur Belüftung an einer Fassade vorhanden ist, bei der keine Planzeichnung mit „Fassaden, die nicht zum natürlichen Lüften geeignet sind“ eingetragen ist. Wenn eine Orientierung nicht möglich ist (z.B. bei Mehr-Personen-Haushalte), ist für diese Räume eine schallgedämmte Wohnraumbelüftung vorzusehen.

   b) Die sich aus dem festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln von 68 dB(A) ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit der E DIN 4109-1/A1:2017-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen"; Änderung A1, Abschnitt 7.2 bis 7.4 sind sicherzustellen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

   c) Hinweis: Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen

entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahren durch den Bauwerber zu prüfen.

§ 8 GRÜNORDNUNG

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

(1) Grünflächen

1. Die Baugrundstücke sind zu mindestens 35 % zu begrünen und zu bepflanzen. Falls durch die sonstigen Satzungsvorschriften oder auf Grund anderer Rechtsvorschriften ein höherer Anteil entstehen sollte, haben diese Bestimmungen Vorrang.

2. Grundstückflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzfläche bzw. Rasen / Wiesenfläche zu gestalten und anzulegen. Nicht zulässig sind insbesondere Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen, Schotterungen, gekieste oder geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen sowie Kunstrasen. Dies gilt ebenso für den Einbau horizontaler Trennschichten.

3. Begrünte Vorgärten sind zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdungen zu bewahren.

(2) Baumerhalt und Neupflanzung

1. Der Gehölzbestand ist im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

2. Bei Ersatz- und Neubebauungen sowie bei An- und Erweiterungsbauten, welche mehr als 20 m² Grundfläche haben, sind pro Grundstück folgende Neupflanzungen standortgerechter Laub- oder Obstbäume gemäß nachfolgender Artenliste mit einem Stammumfang (StU) von mind. 16 cm vorzunehmen:
   - Bis 600 m² Grundstücksfläche 1 Laub- oder Obstbaum
   - bis 800 m² Grundstücksfläche 2 Laub- oder Obstbäume
   - bis 1.000 m² Grundstücksfläche 3 Laub- oder Obstbäume
   - > 1.500 m² Grundstücksfläche 4 Laub- oder Obstbäume

3. Ersatz- und Neupflanzungen haben nach Maßgabe der nachfolgenden Artenliste zu erfolgen:

Deutscher Name	**Botanischer Name**
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Feld-Ahorn	Acer campestre
Echt Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Apfel, regionaltypische Sorten	Malus domestica spec.
Kirsche, regionaltypische Sorten	Prunus avium spec.
Pflaume, Zwetschge, Mirabelle, regionaltypische Sorten	Prunus domestica spec.
Birne, regionaltypische Sorten	Pyrus communis spec.

4. Bestandsbäume mit einem StU von >40 cm sowie Bäume, die auf Grundlage der nachfolgenden Festsetzungen gepflanzt wurden, können hierauf angerechnet werden.

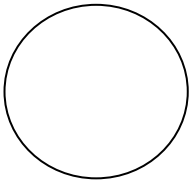
5. Werden im Zuge der Bebauung Laub- oder Obstgehölze mit einem Stammumfang > 100 cm entfernt, sind diese mengengleich durch einen standortgerechten Laub- oder Obstbaum mit einem StU von mindestens 20 cm zu ersetzen.

§ 9 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Otto-Wanner-Straße zw. Schwabmünchner und Elias-Holl-Straße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Klosterlechfeld, den … … …



.....

Rudolf Schneider, 1. Bürgermeister Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSERWIRTSCHAFT

1.1 Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

1.2 Unverschmutztes 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 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.

1.3 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).

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach 5 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

1.4 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 Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. In diesem Zusammenhang wird auf die seit einigen Monaten veröffentlichte Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut hingewiesen, in der eine Betroffenheit des Plangebietes enthalten ist (https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm). Die Ergebnisse sind zu berücksichtigen. Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Landwirtschaft

Durch die Entfernung (ca. 150 m) zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung

bewegen sich die Belastungen im Rahmen des „landläufig ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

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. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

2.2 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 Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel 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 Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel 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.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

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

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich der o.g. Planung keine Bodendenkmäler. Das Planungsgebiet grenzt im Nordosten unmittelbar an das Bodendenkmal „Frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Klosters Lechfeld“ mit der Aktennummer D-7-7830-0198. Wie im Urkataster deutlich wird, ist hier auch mit Spuren der Bebauung aus der Frühzeit des Klosters zu rechnen. Aus diesem Grund bedürfen Bodeneingriffe im nordöstlichen Teil des Planungsgebiets einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 DSchG. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

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 Bodenmateriales 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. BAUSCHUTZBEREICH DES MILITÄRFLUGPLATZES LECHFELD

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld nach § 12 Abs. 3 Ziff.1 a und 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Augsburg aus.

Von Liegenschaften der Bundeswehr gehen bei Tag und in der Nacht Lärmimmissionen aus. Bei der Ermittlung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit nach DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung" ist bei Liegenschaften der Bundeswehr im Allgemeinen von einem flächenbezogenen

Schalleistungspegel (FSLP) von 65 dB (A) tags und nachts auszugehen. Spätere mögliche Änderungen des Liegenschaftsbetriebes zu lärmintensiveren Nutzungen sind hierbei ebenfalls zu berücksichtigen.

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans INFRAI3 notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i. V. m. 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Liegenschaften/Flugplätzen der Bundeswehr ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden. Zudem ist mit Fluglärm durch überfliegende Luftfahrtzeuge zu rechnen. Ich bitte Sie, mich über den weiteren Ausgang des Verfahrens unter Angabe meines Zeichens VI-l46-20-BBP zu informieren und das Abwägungsergebnis ebenfalls unter Angabe meines Zeichens VI-146-20-BBP vorzulegen.

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 1/min, in Gewerbegebieten von mindestens 1.600 l/min, jeweils 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. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine

Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

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. Vogelnester 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).