GEMEINDE KLOSTERLECHFELD

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

„Otto-Wanner-Straße Nord“

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Gemeinde Klosterlechfeld

Fassung vom 12.12.2022

Projektnummer 16004

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Straße 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
CR

INHALTSVERZEICHNIS

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 4

1. Art der baulichen Nutzung 4
2. Maß der baulichen Nutzung 4
3. Bauweise, Grenzabstände 6
4. Zulässige Haustypen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 6
5. Gestaltungsfestsetzungen 6
6. Garagen, Carports und Stellplätze 8
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung 8
8. Entwässerung, Versickerung 9
9. Bodenschutz und Grünordnung 9
10. Immissionsschutz 11
11. Sonstiges 12
12. Bußgeldvorschrift 12
13. Inkrafttreten 13

E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 14

1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten 14
2. Schmutz- und Niederschlagswasserbehandlung 15
3. Immissionsschutz - Landwirtschaft 16
4. Energie – Wärmepumpen-Systeme 16
5. Denkmalschutz - Bodeneingriffe 17
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz 17
7. Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Lechfeld 18
8. Luftwärmepumpen 18
9. Abwehrender Brandschutz 19

PRÄAMBEL

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

Bebauungsplan Nr. 12

Wohngebiet „Otto-Wanner-Straße Nord“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 Wohngebiet „Otto-Wanner-Straße Nord“ der Gemeinde Klosterlechfeld gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2022. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung Bebauungsplan im M 1:1.000 in der Fassung vom 12.12.2022
B1) Festsetzungen durch Planzeichen
B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
C) Verfahrensvermerke
D) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 12.12.2022

Beigefügt sind:

E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
F) Begründung in der Fassung vom 12.12.2022

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften;

Nicht zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Allgemeines Wohngebiet

Die Grundflächenzahl (GRZ) / überbaubare Grundfläche (GR) beträgt bei den Baufeldern

WA 1	GRZ	max. 0,3
WA 2	GRZ	max. 0,4
WA 3	GR	max. 2820 m²

Die Geschossflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

WA 1	GFZ	max. 0,6
WA 2	GFZ	max. 1,0

Die maximale zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

Die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe - WH - und Gesamthöhe - GH -) und die Anzahl der Vollgeschosse gelten als Höchstmaß und dürfen nicht überschritten werden.
Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG). Die OK RFB EG darf ± 0,25 m über/unter der Straßenoberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen (gemessen senkrecht von der Gebäudemitte zur Straße). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, von der aus die Haupterschließung des jeweiligen Grundstückes erfolgt.

Allgemeines Wohngebiet

Im Baufeld WA 1 für II (I+D): nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer
- Wandhöhe (WH) max. 4,0 m
- Gesamthöhe (GH) max. 9,0 m

Im Baufeld WA 1 für II: Sattel-, Zelt-, Walm-, und Pultdächer
- Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
- Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m

Im Baufeld WA 2 bei III (II + D): Sattel-, Zelt-, Walm-, Pultdächer
- Wandhöhe (WH) max. 7,5 m
- Gesamthöhe (GH) max. 12,0 m

Im Baufeld WA 2 bei III (II + S): Flachdächer mit Staffelgeschossen
- Wandhöhe (WH) max. 7,5 m (OK Attika des II. Geschosses)
- Gesamthöhe (GH) max. 10,50 m (OK Attika des III. Geschosses/Staffelgeschosses)

Im Baufeld WA 3:
Es ist ein Vollgeschoss zulässig:
- Wandhöhe (WH) max. 4,5 m
- Gesamthöhe (GH) max. 6,5 m

Als Wandhöhe gilt dabei das Maß von der festgelegten Oberkante Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand (bei Pultdächern die niedrigere Wandseite) mit der Oberkante Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
Als Gesamthöhe gilt dabei das Maß von der festgelegten Oberkante Rohfußboden EG bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut (bei Pultdächern die höhere Wandseite, bei Flachdächern Oberkante Attika des Staffelgeschosses).

3. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

3.1 Bauweise

Im WA 1 und WA 2 gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Im WA 3 gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, mit der Maßgabe, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

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

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

4. ZULÄSSIGE HAUSTYPEN UND HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

Im Baufeld WA 1 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser sind erst ab einer Grundstücksgröße von 600 m² zulässig.
Im WA 1 sind im Einzelhaus max. 2 Wohnungen je Gebäude und im Doppelhaus max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
Im Baufeld WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

5. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5.1 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut, so sind sie mit derselben Dachneigung, Eindeckung, Wand- und Gesamthöhe zu versehen. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.
Beim Bau von Doppelhäusern gilt als Bezugshöhe der Mittelwert der OK Erschließungsstraße im Bereich der beiden direkt aneinandergrenzenden Doppelhaus-Grundstücke.
Bei einer bereits realisierten Doppelhaushälfte muss sich die Zweite an die OK RFB EG anpassen.

5.2 Dachformen, Dachneigungen

Die Dachform der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

- Im WA 1 und WA 2: siehe dazu Punkt 2.2.
- Im WA 3 sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
Bei Satteldächern: zwischen 30° und 50°;
Bei Walm- und Zeltdächern: zwischen 10° und 35°;
Bei Pultdächern zwischen 10° und 20°;
Bei Flachdächern zwischen 0° und 5°.

Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten die gleiche Dachneigung aufweisen. Nebenfirste sind zulässig, solange sie sich dem Hauptfirst in ihrer Dimensionierung unterordnen.
Mansard-/ Mansardwalmdächer sowie sog. Sargdeckeldächer sind nicht zulässig.
Aneinandergrenzende Garagen müssen dieselbe Dachneigung haben.

5.3 Dachaufbauten

Dacheinschnitte und Gauben zusammen auf derselben Dachfläche sind nicht zulässig.

Pro Dachfläche sind maximal 2 Gauben erlaubt (eine Gaube je Doppelhaushälfte). Die Gesamtlänge beider Gauben darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen. Die maximale Höhe der Gauben (Verschneidungspunkt Oberkante Gaube mit der Dachhaut) muss 1,0 m unterhalb des Firstes liegen.

Gauben sind nur ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

5.4 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Blockbohlenfassaden sind nicht zulässig.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Dachdeckung das Dachflächenwasser nicht belastet (Trennsystem, Regenrückhaltung).

Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.

5.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche eine maximale Höhe von 1,20 m aufweisen.

Sockel sind allgemein über der natürlichen Geländehöhe nicht zugelassen.

Entlang des westlichen Weges, welcher die Grundstücke zur landwirtschaftlichen Fläche im Westen abgrenzt, müssen die Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Zur Einfriedung sind Zäune zulässig. Massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten sind nicht zulässig.

Die Zäune, insbesondere zwischen den Grundstücken und am Ortsrand, sind wirksam mit standortgerechten Laubgehölz entsprechend der beiliegenden Artenliste einzugrünen.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Otto-Wanner-Straße ist auf Privatgrund eine Eingrünung in Form einer Schnitthecke als Einfriedung zu pflanzen. Dazu ist 1-reihig eine Laubstrauchhecke aus heimischen Gehölzen anzulegen (s. Artenliste E1 – Heckenpflanzen). Hecken aus Koniferen und Thuja sind unzulässig.
Diese Hecken dürfen eine Wuchshöhe von 1,80 m nicht überschreiten. Werden zur Otto-Wanner-Straße zusätzlich Zäune vorgesehen, müssen diese westlich hinter der Hecke errichtet werden (Maschendrahtzäune sind hier zugelassen).

6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

Die Satzung der Gemeinde Klosterlechfeld über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) ist anzuwenden.
Garagen und Nebengebäude dürfen mit einer Länge von max. 9 m an der Grundstücksgrenze ausgeführt werden. Ferner sind Garagen und Nebengebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit einem Abstand von mindestens 1,5 m zu errichten.

Garagen dürfen in die Gebäude integriert werden.

Die Höhe Oberkante Rohfußboden der Garage (OK RFB GA) darf die Höhe Oberkante Rohfußboden (OK RFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

7. ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Erschließung

Zufahrten auf die überbaubaren Grundstücksflächen sind nur über die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraßen zulässig.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

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

8. ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

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

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Klosterlechfeld ist anzuwenden.

9. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

9.1 Oberflächengestaltung

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

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

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

9.2 Versiegelung

Die öffentlichen Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen.

9.3 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.

9.4 Anpflanzen von Bäumen

Sämtliche Pflanzungen und Grünflächen sind spätestens eine Pflanzperiode nach jeweiliger Baufertigstellung durchzuführen.

Öffentliche Grünflächen - Straßenraumbegleitgrün (Wallfahrtsweg u. Otto-Wanner-Straße)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind heimische Laubbäume oder deren standortgerechte und klimaresiliente Sorten gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung um maximal 3 m abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

Artenliste:
Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm
(Pflanzennamen bot./ dt.)

- Acer platanoides — Spitzahorn
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Tilia cordata — Winterlinde

Die gehölzfreien Grünflächen sind als extensive blumenreichen Wiesenfläche mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Anteil Blumen 50% und Anteil Gräser 50%; Ansaatstärke 4 g/ m²) anzulegen.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" und „Parkanlage"

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind heimische Laub- und Nadelbäume bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung, zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

Artenliste: Laub- und Nadelbäume
Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm
(Pflanzennamen bot./ dt.)

- Acer in Sorten — Feldahorn
- Acer platanoides — Spitzahorn
- Betula pendula — Sandbirke
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Pinus sylvestris — Kiefer
- Quercus robur — Stieleiche

Artenliste: Obstbäume
Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm
(Pflanzennamen bot./ dt.)

- Malus domestica, in Sorten — Apfelbaum
- Malus sylvestris — Holzapfel
- Pyrus communis, in Sorten — Birnenbaum

Die gehölzfreien Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen anzulegen.

Private Grünflächen - Ortsrandeingrünung

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind heimische Laubbäume II. Ordnung bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) gemäß der Artenliste unter Pkt. E1 zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung abgewichen werden. Die Pflanzung hat jedoch in einem Streifen von 5 m Breite ab der westlichen Grundstücksgrenze zu erfolgen. Die aus der Planzeichnung, zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

Private Grundstücksflächen

Pro Grundstück ist an der jeweils zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein heimischer Laubbaum II. Ordnung gemäß der Artenliste unter Pkt. E1 zu pflanzen. Der Abstand zur jeweils zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche darf maximal 2,50 m betragen.

Zudem ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der II. Ordnung bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) gemäß der Artenliste unter Pkt. E1 zu pflanzen. Hierauf ist die Pflanzung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie die Pflanzung im Bereich der Ortsrandeingrünung anrechenbar.

Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Lärmschutz

Die Entwicklungsflächen der Gemeinde Klosterlechfeld befinden sich im Wesentlichen in der Zone C mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB (A) bis 67 dB (A). Diese Zone ist zusätzlich in eine innere Teilzone C_i (64 bis 67 dB (A)) und eine äußere Teilzone C_a (62 bis 64 dB (A)) unterteilt.

Das Wohngebiet "Otto-Wanner-Straße Nord" befindet sich in der Fluglärmzone C_i.

In der Teilzone C_i der Zone C müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

Bauliche Maßnahmen

Das bewertete Gesamtschalldämm-Maß 40 dB ist durch folgende Maßnahmen zu erzeugen. Die flächenbezogene Masse der Außenwände bei Massivbauten muss mindestens 250 kg/m² betragen. Dies gilt auch für die Decken, soweit Aufenthalts- und Büroräume zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden. Diese flächenbezogene Masse bei Massivbauten darf auch an einzelnen Stellen (z. b. Heizkörpernischen) nicht unterschritten werden.

Die Anforderung von Rollladenkästen in der Außenwand ist nur in schallgedämpfter Ausführung mit einem Einfügungsdämm-Maß von mindestens 40 dB zulässig.

Sämtliche Außentüren von Aufenthaltsräumen sind als Doppeltüren mit getrenntem Rahmen, wirksamer Dichtung und Schwellenanschlag, einer flächenbezogenen Masse von mindestens 35 kg/m², Glastüren entsprechend der nachstehenden Fensterkonstruktion auszuführen.

Die Fenster sind entweder als Kastenfenster mit getrennten Rahmen und Scheibendicken von zusammen mindestens 8 mm oder als Verbundfenster mit Gesamtscheibendicken von 10 mm und mindestens 60 mm Scheibenabstand auszuführen, sämtliche Flügel müssen Doppelfalze haben und mit einer wirksamen Fugendichtung versehen sein. Werden Lippendichtungen verwendet, so sind Riegelschlüsse erforderlich. Eine technische Be- und Entlüftung ist für die Schlaf- und Kinderzimmer herzustellen.

Der Anteil der Flächen für Fenster und Außentüren an den Außenbauteilflächen eines Raumes darf 25 % nicht überschreiten.

Hinweis:

Die Gemeinde Klosterlechfeld weist darauf hin, dass während des Flugverkehrs die für Wohngebiete übliche Wohnqualität nicht zu erwarten ist.

11. SONSTIGES

Im Baugebiet sind nur 45 m bis 100 m hohe Kräne in 4 bis 6 km Entfernung zulässig. Etwaige Abweichungen sind mit der Wehrbereichsverwaltung vorher abzustimmen.

12. 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).

13. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt am 13.12.2022

Gemeinde Klosterlechfeld, den 14.12.2022

.....

Rudolf Schneider, 1. Bürgermeister

Siegel

E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bäume II. Ordnung
Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16-18 cm
(Pflanzennamen bot./ dt.)

- Acer campestre — Feldahorn
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Prunus avium — Vogelkirsche
- Prunus padus — Traubenkirsche
- Sorbus aucuparia — Vogelbeere

Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Arten ergänzt werden.

Obstbäume
Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm
(Pflanzennamen bot./ dt.)

- Malus domestica, in Sorten — Apfelbaum
- Malus sylvestris — Holzapfel
- Prunus cerasus, in Sorten — Sauerkirsche
- Prunus domestica, in Sorten — Zwetschge
- Pyrus communis, in Sorten — Birnenbaum

Die getroffene Auswahl kann durch weitere regionaltypische Obstbaumarten ergänzt werden.

Sträucher
Arten wie:

- Cornus sanguinea — (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana — (Haselnuß)
- Crataegus monogyna — (eingriffl. Weißdorn)
- Euonymus europaea — (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum — (gewöhnl. Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare — (Liguster)
- Prunus spinosa — (Schlehe)
- Salix caprea — (Salweide)
- Viburnum lantana — (wolliger Schneeball)

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter
- Viburnum i.S. — (Schneeball)

Die getroffene Auswahl kann durch weitere Arten ergänzt werden.

Heckenpflanzen
Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)

Die getroffene Auswahl kann durch weitere Arten ergänzt werden.

2. SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

2.1 Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist dem öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungs-mulden) 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.

2.3 Verschmutztes Niederschlagswasser

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

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

3. IMMISSIONSSCHUTZ - LANDWIRTSCHAFT

Durch die unmittelbare Nachbarschaft 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.

4. ENERGIE – 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.

5. DENKMALSCHUTZ - BODENEINGRIFFE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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.

Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Lagerlechfeld sollte geprüft werden, ob der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Kampfmittel freigemessen werden muss.

7. 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.

Die Errichtung von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München, Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – ASt München, Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

8. LUFTWÄRMEPUMPEN

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- In 1 m Entfernung darf ein Schalldruckpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.
- 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.

9. 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 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.