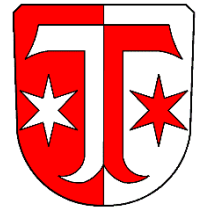


---

# GEMEINDE KLOSTERLECHFELD



Landkreis Augsburg

---

## BEBAUUNGSPLAN NR.1 „NORD I“ Neuaufstellung und Erweiterung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

ENTWURF

**SATZUNG**

Fassung vom 10.10.2018

Projektnummer: 18051

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str.15, 86153 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Markus Seitz

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C)</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
1.	Art der baulichen Nutzung	4
2.	Bauweise, Grenzabstände	5
3.	Ver- und Entsorgung	5
4.	Immissionsschutz	5
5.	Gestaltungsfestsetzungen	6
6.	Überwachung	6
7.	Bußgeldvorschrift	6
8.	InKraftTreten	6
<b>D)</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>7</b>
<b>E)</b>	<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>8</b>
1.	Niederschlagswasser	8
2.	Immissionsschutz	9
3.	Denkmalschutz	9
4.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	10

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Klosterlechfeld erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

## Bebauungsplan Nr. 1 „Nord I“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Nord I“ der Gemeinde Klosterlechfeld gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2018. 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 10.10.2018
- B) Planzeichenerklärung mit
  - B1) Festsetzungen durch Planzeichen und B2) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 10.10.2018
- D) Verfahrensvermerke
- E) Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt ist:

- F) Begründung in der Fassung vom 10.10.2018

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1)

Der in der Planzeichnung mit WA1 gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

##### Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Tankstellen

##### Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

##### Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe

#### 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA2)

Der in der Planzeichnung mit WA2 gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

##### Zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

##### Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

---

## 2. BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

---

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

### 2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen dürfen bis zu einer Größe von maximal 20 m<sup>2</sup> je Grundstück auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.

### 2.2 Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2a BauGB

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

---

## 3. VER- UND ENTSORGUNG

---

### 3.1 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.

---

## 4. IMMISSIONSSCHUTZ

---

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist 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 Schalldämpfern keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

## 5. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

### 5.1 Dachformen

Für Hauptgebäude sind die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen zulässig. Tankstellen und diesen zugeordnete bauliche Anlagen dürfen auch mit Flachdach ausgebaut werden.

Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile, wie beispielsweise Eingangs- / Terrassenüberdachungen oder Wintergärten sind zudem Flachdächer zulässig.

### 5.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

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.

## 6. 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.

## 7. BUßGELDVORSCHRIFT

---

gem. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

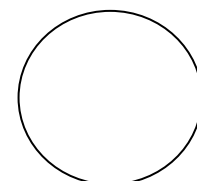
## 8. INKRAFTTRETEN

---

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

Ausgefertigt  
Gemeinde Klosterlechfeld, den ... ..

.....  
Rudolf Schneider, 1. Bürgermeister



Siegel

**D) VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Gemeinderat Klosterlechfeld hat in der Sitzung am \_\_\_\_\_. die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_. ortsüblich bekanntgemacht.

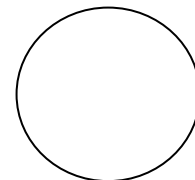
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_\_\_\_. ortsüblich bekanntgemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ beteiligt.

3. Die Gemeinde Klosterlechfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

4. Gemeinde Klosterlechfeld, den ... ..

.....  
Rudolf Schneider, 1. Bürgermeister

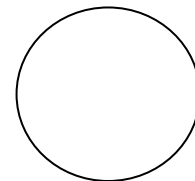


Siegel

5. Ausgefertigt

Gemeinde Klosterlechfeld, den ... ..

.....  
Rudolf Schneider, 1. Bürgermeister



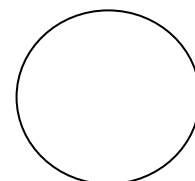
Siegel

6. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am ... .. gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

Gemeinde Klosterlechfeld, den ... ..

.....  
Rudolf Schneider, 1. Bürgermeister



Siegel

## E) TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. NIEDERSCHLAGSWASSER

---

#### 1.1 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. 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.

#### 1.2 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).



## 2. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 2.1 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.

## 3. DENKMALSCHUTZ

---

### 3.1 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.

### 3.2 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.

### 3.3 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.

## 4. **ATLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

### 4.1 **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.

### 4.2 **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.

VORABZUG