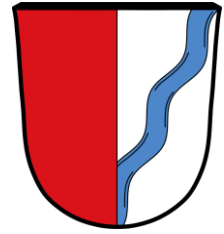

GEMEINDE LANGWEID A. LECH



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN

„Parkstraße Mitte“

im Ortsteil Foret

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

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

Hinweis:

Änderungen oder Ergänzungen gegenüber der Fassung vom 29.07.2025 sind **gelb hervorgehoben** (nähere Erläuterungen siehe Punkt C) 0. der Begründung).

ENTWURF

Fassung vom 09.12.2025

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: 25029
Bearbeitung: LW, CR

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	5
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN	5
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1 Art der baulichen Nutzung	6
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	6
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	7
§ 4 Grünordnung	7
§ 5 Tiefgaragen (Immissionsschutz)	8
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen	8
§ 7 Inkrafttreten	9
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen	10
2. Immissionsschutz	10
3. Wärmepumpen-Systeme	11
4. Bodendenkmale	11
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	11

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Langweid a. Lech erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), folgenden

Bebauungsplan **„Parkstraße Mitte“** als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung M 1 : 1.000 in der Fassung vom 09.12.2025 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken
-

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 09.12.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

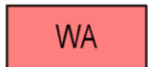









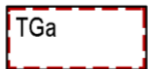


Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 09.12.2025



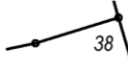

A) PLANZEICHNUNG



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,54	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse (z. B. III Vollgeschosse)
GH 10,5 m	Gesamthöhe, als Höchstmaß (z. B. 10,5 m)
EFH 458,50	Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG) (m ü. NHN)
FD	Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis max. 5°
	Baugrenze
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Private Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Flächen für die Abfallbeseitigung
	Öffentliche Grünflächen
	Spielplatz
	Bäume zu pflanzen
	Bäume zu erhalten
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen und Geschossigkeiten

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Bemaßung in Metern
	Haupt- und Nebengebäude
	Vorhandene Flurstückgrenze mit Flurnummer
	Bestehende Geländehöhe

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Der in der Planzeichnung mit WA 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 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- (4) Nicht zulässig sind:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - b) Anlagen für Verwaltungen
 - c) Gartenbaubetriebe
 - d) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Grundflächenzahl
gem. § 16 und 19 BauNVO
Es gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Grundflächenzahl (GRZ).
Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 und durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,96 überschritten werden.
- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
gem. § 18 BauNVO
 1. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.

2. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlagen (Attika).
 3. Es gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Davon darf um 25 cm nach oben oder unten abgewichen werden.
 4. Für die Gesamthöhen (GH) baulicher Anlagen gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Werte. Überschreitungen durch technisch notwendige Anlagen (z. B.: Aufzugschacht, Abluftanlagen etc.) sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.
- (3) Vollgeschosse
gem. § 20 BauNVO
Für die Anzahl der Vollgeschosse gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Werte.

§ 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GRENZABSTÄNDE

- (1) Überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Eingangsüberdachungen, Balkone mit einer Grundfläche je Balkon von max. 8,0 m² bis zu einer max. Tiefe von 2,5 m, Terrassen bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m und Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 1,2 m sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (2) Abstandsflächen, Abstandsregelung
1. Es gelten die sich aus den festgesetzten Baugrenzen und der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ergebenden Abstandsflächentiefen.
 2. Für zulässige bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen die Regelungen zu den Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO anzuwenden.

§ 4 GRÜNORDNUNG

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.

§ 5 TIEFGARAGEN (IMMISSIONSSCHUTZ)

- (1) Tiefgaragenzufahrten sind einzuhausen.
- (2) Es sind geräuscharme Garagentore entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.
- (3) Die Tiefgaragentore sind mit einem Funköffner zu versehen.
- (4) Der Garagentorantrieb ist so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.
- (5) Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Tiefgaragenrampe sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- (1) Dachformen, Dachneigungen
 1. Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis max. 5° zulässig.
 2. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Materialien getroffen.
- (2) Dacheindeckung

Flachdächer sind mit einem Anteil von mind. 60% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mind. 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen.

§ 7 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Parkstraße Mitte“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Langweid a. Lech,

.....

Jürgen Gilg, 1. Bürgermeister

(Siegel)

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 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 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) Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung eingehalten werden.

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

Ebenfalls wird auf den Leitfaden

LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen. Kurzfassung für Luftwärmepumpen. UMK-Umlaufbeschluss 47/2023, Stand 28.08.2023 und

LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen – Dritte Aktualisierung – Langfassung, UMK-Umlaufbeschluss 47/2023, Stand 28.08.2023 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. BODENDENKMALE

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.

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.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

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 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Langweid am Lech hat in der Sitzung am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
2. Für den Vorentwurf in der Fassung vom hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
4. Der Gemeinderat Langweid am Lech hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
5. Langweid am Lech, den

.....

Jürgen Gilg, 1. Bürgermeister(Siegel)

6. Ausgefertigt
Langweid am Lech, den

.....

Jürgen Gilg, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Langweid am Lech, den

.....

Jürgen Gilg, 1. Bürgermeister(Siegel)