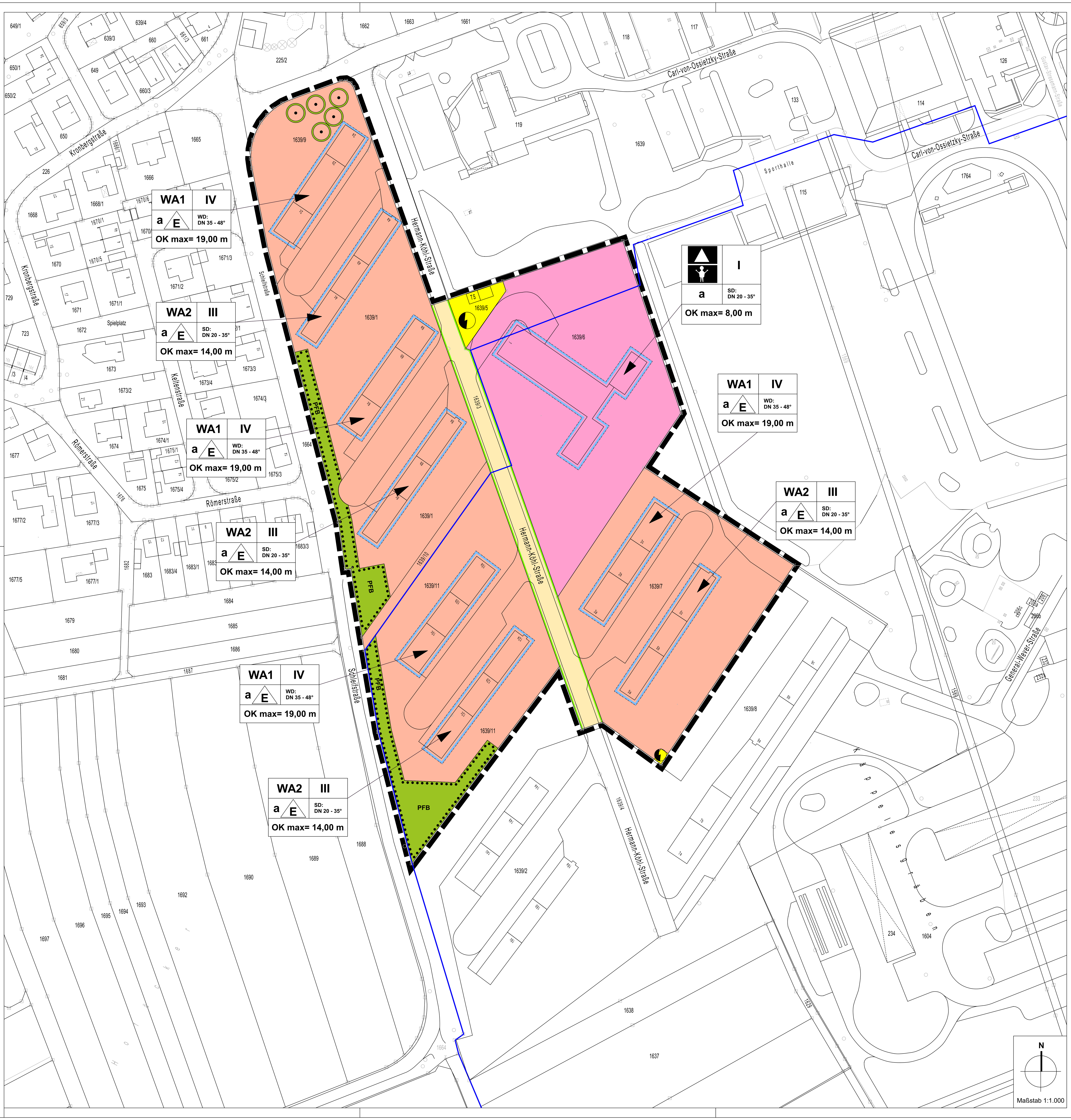

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 51 "Hermann-Köhl-Straße"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) — In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) — In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) — In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl S. 257)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) — In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt gändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. WA1+2 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2. Fläche für den Gemeinbedarf

1.1.2.1. Kindergarten

1.1.2.2. Schule

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **z.B. III** — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1.2.2. **z.B. OKmax.= 19,00 m** — relative Höhe der baulichen Anlagen über Bezugspunkt als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.2.1. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OKmax.) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der Hermann-Köhl-Straße, gemessen in der Mitte der Hermann-Köhl-Straße und der Mitte des Gebäudes.

1.2.2.2. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OKmax.) darf für Kamine um 1,5 m überschritten werden.

1.3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. E — nur Einzelhäuser zulässig

1.3.2. **a** — abweichende Bauweise

1.3.2.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1. Baugrenze

1.4.2. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen als Grenzgaragen zulässig. Eine Grenzbebauung von Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gerätehütten zum Abstellen von Gartengeräten sind bis zu einer Grundfläche von max. 6 m² und einer Gesamthöhe von 2,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

1.5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.5.1. Es dürfen in den Bereichen WA 1 nicht mehr als 24 Wohnungen pro Baufenster und in den Bereichen WA 2 nicht mehr als 20 Wohnungen je Baufenster errichtet werden.

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1. Straßenbegrenzungslinie

1.6.2. öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpfasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.7.2. Erhalt von Bäumen

1.7.2.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 zu ersetzen.

1.7.3. PFB — Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Die Flächen zum Erhalt bestehender Bepflanzung ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen dauerhaft in ihrem bestehenden Umfang zu erhalten bzw. zu sichern. Pflegemaßnahmen dürfen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) durchgeführt werden.

1.7.3.1. Die Fläche zum Erhalt bestehender Bepflanzung darf für die Herstellung fußläufiger Wegeverbindungen überbaut werden.

1.8. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

1.8.1. Fläche für Versorgungsanlagen

1.8.1.1. Elektrizität

1.9. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14 cm.

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Betula pendula	- Hängebirke
Malus sylvestris	- Holzapfel
Populus tremula	- Zitterpappel, Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Artenliste - Obstbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 7- 8 cm.

regionale Obstbaumsorten

Artenliste 3 - Sträucher
Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Saalweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.10.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Baufeldfreimachung:
Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

1.11. IMMISSIONSSCHUTZ

1.11.1. Bei Sanierung oder Entwicklungen von Wohngebäuden ist nachzuweisen, dass die Vorgaben der DIN 4109-1 (Ausgabe 2018 - Schallschutz im Hochbau) eingehalten werden. Ferner sind Schlaf- und Kinderzimmer möglichst abgewandt von der westlichen Autobahn A8 zu orientieren.

1.12. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.12.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

WA1+2	IVa
a E	SD: DN 25 - 48°
OKmax.= 14,00m	

Art der baul. Nutzung	Anzahl Vollgeschosse (Höchstmaß)
Bauweise	Dachform
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Es sind nur Sattel- (SD) und Walmdächer (WD) zulässig.
Für Garagen, Carports und untergeordnete Nebengebäude sind auch andere Dachformen zulässig.

2.1.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden.

2.1.3. Für Hauptgebäude ist eine Dachneigung von SD: 20° - 35° und WD: 35 - 48° zulässig.

2.1.4. Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind nicht zulässig.

2.2. PKW STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

2.2.1. Der Stellplatzschlüssel ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Leipheim nachzuweisen.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

2.3.1. Standplätze für Müllbehälter bis zu einer Größe von max. 2,0 m x 3,0 m sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Straßen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen. SIe dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

2.4. EINFRIEDUNGEN

2.4.1. Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

2.5. ABSTANDSFLÄCHEN

2.5.1. Die Vorschriften zu den Abstandsflächen gemäß Art. 6 der bayerischen Bauordnung (BayBo) sind zu beachten und einzuhalten.

2.6. GEHNEHMIGUNGSFREISTELLUNG

2.6.1. Die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO wird ausgeschlossen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

TRINKWASSERSCHUTZGEBIET

3.1. Festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet "ehemaliger Fliegerhorst" Schutzzone III

4. HINWEISE

4.1. bestehende Bebauung

4.2. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.3. Maßangaben in Metern

4.4. NIEDERSCHLAGSWASSER
Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.

Vorhandene Deckschichten sind zu erhalten. Bei der Errichtung der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung dürfen die Deckschichten nicht durchstoßen werden. Ein Austausch des bestehenden Bodens durch Material mit erhöhter Sickerungsfähigkeit ist nicht zulässig. Eine lückenlose Dokumentation dieser Baumaßnahmen obliegt den Bauherren.

Die fachlichen Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.
Die Anwendung der Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) können im Planungsfall nicht angewandt werden, da es sich um eine Altalstenverdachtsfläche handelt. In diesem Fall ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Vorhandene Deckschichten sind in jedem Fall zu erhalten. Bei der Errichtung der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung dürfen diese Deckschichten nicht durchstoßen werden. Ein Austausch des bestehenden Bodens durch Material mit erhöhter Sickerfähigkeit ist nicht zulässig. Eine lückenlose Dokumentation dieser Baumaßnahme obliegt den Bauherren

4.5. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE
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) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Augsburger Straße 22, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden.

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

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmapflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

4.6. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)
Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

Es ist frühzeitig ein Bodenmanagementplan zur Verwertung des Aushubs zu erstellen und mit den Fachbehörden abzustimmen. So kann durch eine Verwertung vor Ort (z.B. in Lärmschutzwälle, Zierwälle, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und im Falle von Belastungen ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushubmaterial entsprechen umzugehen.

4.7. LÖSCHWASSERVERSORGUNG
Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 26.03.2019) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerwehr Günzburg behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

4.8. ZUFAHRTSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)
Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der DIN 14090 "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

4.9. KAMPFMITTEL / ALTLASTEN
Munitions- und Kampfmittelfunde können aufgrund von Bombardierungen während des 2. Weltkrieges im gesamten Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Bei Baumaßnahmen und Bodeneingriffen innerhalb des Geltungsbereichs ist deshalb regelmäßig eine Kampfmittelfreimessung notwendig. Hinweise zum sachgerechten Umgang mit der potenziellen Kampfmittelbelastung gibt u.a. die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15.04.2010 zur "Abwehr von Gefahren von Kampfmittel". Gemäß diesen Hinweisen liegt die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel beim Grundstückseigentümer und im Falle von Baumaßnahmen bei den Bauherrn und bauausführenden Firmen.

Das Plangebiet ist im aktuellen amtlichen Altlastenkataster des Freistaates Bayern als Rüstungs-Altlastverdachtsfläche „NATO-Flugplatz Leipheim - Gesamtfläche“, Kataster-Nummer 77400816 mit der Priorität für weitere Bearbeitungsschritte „A“ (= kurzfristig) eingetragen.

Im Bereich der betreffenden Teilfläche liegen mehrere konkrete Kontaminationsverdachtsflächen (KVF).

Für das Gesamtareal besteht unter Berücksichtigung der Feststellungen der „Historisch-genetischen Kurzrekonstruktion - Ehem. Flugplatz Leipheim“ der Oberfinanzdirektion Hannover vom 16.09.2005 (erstellt durch die Luftbilddatenbank Ing.- Büro Dr. H.G. Carls und Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hannover) auch eine potentielle Kampfmittelbelastung.
Mit Kampfmittelfunden und Funden von Verunreinigungen ist weiterhin zu rechnen. Es handelt sich lediglich um einen noch nicht konkretisierten Verdacht. Genauere Erkenntnisse liegen nicht vor.

4.10. TRINKWASSERSCHUTZGEBIET
Der Geltungsbereich befindet sich teilweise in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes Leipheim (ehem. Flugplatz) für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Leipheim. Für die Flächen innerhalb des Wasserschutzgebietes sind die Bestimmungen der Verordnung des Landratsamtes Günzburg über das Wasserschutzgebiet Leipheim (ehem. Flugplatz) in der Gemarkung Leipheim für die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Leipheim vom 22. November 2010 einzuhalten.

4.11. STARKREGENEREIGNISSE
Infolge von Starkregenereignissen kann es gemäß UmweltAtlas Bayern im Bereich der Hermann-Köhl-Straße, sowie am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches zu einem erhöhten bis starken Abfluss kommen.

Stadt Leipheim

Bebauungsplan Nr. 51 "Hermann-Köhl-Straße"

ENTWURF

Maßstab 1 : 1.000
Stand: 21.08.2025

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Stadtrat von Leipheim hat in der Sitzung vom .... die Aufstellung des Bebauungsplanes "......................." beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

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

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt

6 Die Stadt Leipheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom .... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Leipheim, den ....

(Siegel)

....
Christian Konrad, Erster Bürgermeister

7 Ausgefertigt

Leipheim, den ....

(Siegel)

....
Christian Konrad, Erster Bürgermeister

8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Leipheim, den ....

(Siegel)

....
Christian Konrad, Erster Bürgermeister