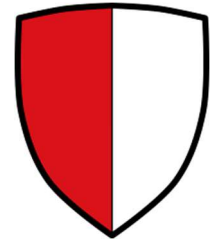


---

# STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

---

## BEBAUUNGSPLAN „Gansbichlstraße Süd“

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

## ENTWURF

Fassung vom 22.04.2026

Projektnummer: 26005

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

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

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>   | <b>4</b>  |
| § 1 Art der baulichen Nutzung .....   | 4         |
| § 2 Maß der baulichen Nutzung .....   | 4         |
| § 3 Bauweise, Abstandsflächen .....   | 5         |
| § 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze u. Garagen<br>(einschl. Carports), Nebenanlagen ..... | 5         |
| § 5 Gestaltungsfestsetzungen .....  | 6         |
| § 6 Ver- und Entsorgung .....   | 7         |
| § 7 Bodenschutz / Grünordnung .....   | 7         |
| § 8 Immissionsschutz .....  | 9         |
| § 9 Inkrafttreten .....   | 10        |
| <b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>   | <b>11</b> |
| 1. Ortsrecht .....  | 11        |
| 2. Denkmalschutz – Bodeneingriffe .....   | 11        |
| 3. Umgang mit dem Niederschlagswasser .....   | 12        |
| 4. Immissionsschutz – Tiefgaragen .....   | 13        |
| 5. Brandschutz .....  | 13        |
| 6. Artenschutz .....  | 13        |
| 7. Bodenschutz .....  | 14        |
| 8. Grundstückerschließung .....   | 15        |
| <b>VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN</b>   | <b>16</b> |
| 1. Ausfertigung .....   | 16        |
| 2. Inkrafttreten .....  | 16        |

## PRÄAMBEL

Die Stadt Buchloe 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 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- 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,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, folgenden

## **Bebauungsplan „Gansbichlstraße Süd“**

als Satzung.

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 22.04.2026 mit:
  - Festsetzungen durch Planzeichen
  - Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen
  - Verfahrensvermerken
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.04.2026 mit:
  - Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen
  - Vermerk zur Ausfertigung und zum Inkrafttreten

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 22.04.2026
  - Geotechnischer Bericht, Tellus GmbH (Buchloe) i.d.F.v. 27.02.2026
  - Artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Sieber Consult GmbH (Lindau B.) i.d.F.v. 24.10.2023
  - Untersuchung der schalltechnischen Belange, LA26-044-G01-01, BEKON Lärmschutz Akustik GmbH (Augsburg) i.d.F.v. 06.02.2026
  - Verkehrsuntersuchung, Stadt-Land-Verkehr GmbH (München) in der Fassung vom 20.02.2026
  - Analyse Höhenentwicklung / Umgebungsbebauung / Sonnenstudie, Jörg Architekten (Prem) i.d.F.v. 23.02.2026

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Der in der Planzeichnung als WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
  - a) Wohngebäude,
  - b) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - a) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
  - a) Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - b) Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
  - c) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - d) Anlagen für Verwaltungen,
  - e) Gartenbaubetriebe,
  - f) Tankstellen.

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

#### (1) Grundflächenzahl (GRZ)

1. Zulässig ist eine GRZ von max. 0,4.
2. Die zulässige GRZ darf neben der gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO allgemein zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Die über die allgemein zulässige Überschreitung hinausgehende Überschreitung bis zu einem Wert von 0,8 ist nur zulässig für Anlagen, die mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen etc.)

#### (2) Höhe baulicher Anlagen / Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

1. Folgende Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden:
  - a) Vollgeschosse (VG) max. IV
  - b) Wandhöhe (WH) max. 11,7 m
  - c) Gesamthöhe (GH) max. 12,4 m

2. Bei der Geschossigkeit IV muss das vierte Vollgeschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgeführt werden; der Versatz des Staffelgeschosses muss an mind. drei Gebäudeseiten mind. 1,5 m betragen.
3. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses; gemessen jeweils am Eingangsbereich der Gebäude. Dieser muss im BF 1 auf einer Höhe von 621,75 m ü.NHN und im BF 2 auf einer Höhe von 621,95 m ü.NHN liegen; Abweichungen von max. +/- 0,25 m sind zulässig.
4. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist bei Walmdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
5. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist bei Walmdächern der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern die Oberkante Attika des Staffelgeschosses.

### § 3 BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN

---

#### (1) Bauweise

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig; je Baufeld ist ein Einzelhaus zulässig. Es sind max. 28 Wohnungen je Wohngebäude (d.h. je Einzelhaus) zulässig.

#### (2) Abstandsflächen

Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Stadt Buchloe in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.

### § 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. CARPORTS), NEBENANLAGEN

---

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Die Stellplatzsatzung der Stadt Buchloe findet im Hinblick auf die Anforderungen an die Zahl der notwendigen Kfz-Stellplätze und die Maße Anwendung. Dies gilt sowohl für Stellplätze in der Tiefgarage als auch für oberirdische Stellplätze.
- (3) Tiefgaragen i.S. des § 12 BauNVO, einschl. der zugehörigen Nebenanlagen, sind ausschließlich innerhalb der hierfür gekennzeichneten „Fläche für Tiefgaragen“ zulässig.
- (4) Stellplätze (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der hierfür gekennzeichneten „Flächen für Stellplätze“ zulässig.

- (5) Fahrradstellplätze i.S. des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der hierfür gekennzeichneten „Flächen für Fahrradstellplätze“ zulässig.
- (6) Aufstellflächen für Abfallwertstoffbehälter i.S. des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der hierfür gekennzeichneten „Flächen für Abfallwertstoffbehälter“ zulässig.
- (7) Sonstige untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (wie z.B. Zuwegungen etc.) sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen von Flächen mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung zulässig.
- (8) Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt bzw. ausgeschlossen:
  - a) Nebengebäude (z.B. für Müllhäuschen): max. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche je Nebengebäude; die Summe der Grundflächen aller Nebengebäude auf dem Grundstück darf 75 m<sup>2</sup> nicht überschreiten;
  - b) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,00 m beschränkt;
  - c) In einem Bereich von 0,75 m (gemessen ab Fahrbahnrand) zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten).

## § 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

---

### (1) Dachgestaltung

- 1. Folgende Dachformen/-neigungen sind zulässig:
  - a) Flachdach bis max. 5°
  - b) Walmdach bis max. 10°
- 2. Die Dachflächen sind mit Photovoltaikanlagen mind. gem. Art. 44a BayBO zu bedecken.
- 3. Auf Walmdächern angebrachte Photovoltaikanlagen dürfen nicht aufgeständert werden. Auf Flachdächern aufgeständerte Photovoltaikanlagen müssen gegenüber der Dachkante (Attika) so abgerückt sein.

### (2) Fassadengestaltung

- 1. Gebäudefassaden sind zu verputzen oder mit Holz- oder Faserzementplatten zu verkleiden. Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind an Fassaden angebrachte Photovoltaikmodule.

2. Die Fassadengestaltung hat in einem hellen Farbspektrum zu erfolgen. Die Farbtöne müssen einen Weißanteil von mind. 80 % enthalten. Dies gilt nicht für farblich unveränderte Holzfassaden (Naturfarbe).

### **(3) Einhausungen von Abfallbehältern**

Dauerhaft an öffentlichen Verkehrsflächen aufgestellte Abfallbehälter und Mülltonnen/-container müssen in einem geschlossenen Behältnis (z.B. Mülltonnenbox) untergebracht oder gegen Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt werden.

## **§ 6 VER- UND ENTSORGUNG**

---

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für das unbelastete Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen (z.B. in Form von Rigolen) vorzusehen. Eine Einleitung in den städtischen Kanal, auch in Form eines Notüberlaufs, ist nicht zulässig.

## **§ 7 BODENSCHUTZ / GRÜNORDNUNG**

---

### **(1) Versiegelung**

Stellplätze für Personenkraftwagen und Fahrräder sowie Zuwegungen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Ökopflaster, Rasenpflaster, Drainfugenpflaster o.ä.) zu befestigen.

### **(2) Private Grünflächen**

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sog. Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

### **(3) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**

1. Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU mind. 18 - 20 cm) bzw. ein Obstbaum (Mindest-Pflanzqualität: Halb- oder Hochstämme in regionaltypischen Arten u. Sorten) und mind. zwei Sträucher (Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, H 60 - 100 cm) der Artenliste unter § 7 (4) zu pflanzen.
2. Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.

3. Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der genehmigten Baumaßnahme durchzuführen.
4. 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 Nachpflanzung hat am gegebenen Standort spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

#### (4) Gehölzarten und -qualitäten – Artenliste

1. Bei der Neupflanzung von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten bevorzugt zu verwenden:

##### a) Laubbäume, II. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm

- |                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| – Acer campestre                  | Feld-Ahorn                |
| – Acer campestre 'Elsrijk'        | Kegel-Feldahorn           |
| – Acer monspessulanum             | Französischer Ahorn       |
| – Alnus cordata                   | Herzblättrige Erle        |
| – Alnus x spaethii                | Purpur-Erle               |
| – Carpinus betulus *              | Hainbuche *               |
| – Carpinus betulus 'Fastigiata'   | Säulen-Hainbuche          |
| – Cornus mas                      | Kornelkirsche             |
| – Fraxinus ornus Manna            | Esche                     |
| – Gleditsia triacanthos 'Skyline' | Lederhülsenbaum 'Skyline' |
| – Ostrya carpinifolia             | Hopfenbuche               |
| – Parrotia persica                | Eisenholzbaum             |
| – Prunus avium *                  | Vogel-Kirsche *           |
| – Prunus avium 'Plena'            | Zier-Kirsche              |
| – Prunus sargentii                | Scharlachkirsche          |
| – Prunus serrulata 'Kanzan'       | Japanische Kirsche        |
| – Pyrus calleryana 'Chanticleer'  | Stadtbirne                |
| – Salix caprea                    | Sal-Weide                 |
| – Sorbus aria                     | Echte Mehlbeere           |
| – Sorbus aucuparia                | Vogelbeere                |
| – Tilia cordata 'Rancho'          | Kleinkronige Winter-Linde |

\* Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind zu beachten.

##### b) Obstbäume (Halb- o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

- Malus, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- Prunus, i. Arten und Sorten
- Pyrus, i. Arten und Sorten

##### c) Sträucher

Mindest-Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm

- |                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| – Amelanchier lamarckii | Kupfer-Felsenbirne  |
| – Amelanchier ovalis    | Gemeine Felsenbirne |
| – Cornus sanguinea      | Roter Hartriegel    |

|                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| – Corylus avellana                  | Gewöhnliche Hasel           |
| – Crataegus laevigata               | Zweigriffeliger Weißdorn    |
| – Crataegus lavalleyi               | Apfeldorn                   |
| – Crataegus monogyna                | Eingriffeliger Weißdorn     |
| – Crataegus x prunifolia            | Weißdorn                    |
| – Euonymus europaeus                | Gewöhnliches Pfaffenhütchen |
| – Frangula alnus                    | Faulbaum                    |
| – Ligustrum vulgare                 | Gewöhnlicher Liguster       |
| – Lonicera xylosteum                | Rote Heckenkirsche          |
| – Rhamnus cathartica                | Echter Kreuzdorn            |
| – Rosa canina                       | Hunds-Rose                  |
| – Salix purpurea                    | Purpur-Weide                |
| – Sambucus nigra                    | Schwarzer Holunder          |
| – Sambucus racemosa                 | Trauben-Holunder            |
| – Sorbus aria 'Magnifica'           | Mehlbeere                   |
| – Sorbus intermedia 'Brouwers'      | Schwedische Mehlbeere       |
| – Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata' | Thüringische Säulen         |
| – Syringa reflexa                   | Bogenflieder                |
| – Syringa vulgaris                  | Gemeiner Flieder            |
| – Taxus baccata                     | Europäische Eibe            |

## § 8 IMMISSIONSSCHUTZ

---

### (1) **Baulicher Schallschutz i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Minderung der Lärmemissionen im Tiefgaragenbereich und auf Fahrstrecken der Stellplätze**

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

## § 9 INKRAFTTRETEN

---

- (1) Der Bebauungsplan „Gansbichlstraße Süd“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan „Gansbichlstraße Süd“ innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Verkehrsfläche Gansbichlstraße“ vollumfänglich.
- (3) Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gansbichlstraße Süd“ gilt der Bebauungsplan „Verkehrsfläche Gansbichlstraße“ unverändert fort.

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ORTSRECHT

---

#### 1.1 Stellplatzsatzung

Die Satzungen der Stadt Buchloe über die Einführung einer kommunalen Stellplatzpflicht sowie der Stellplatzsatzung sind in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

#### 1.2 Spielplatzsatzung

Die Satzung zur 2. Änderung der Satzung der Stadt Buchloe über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung, die Art der Erfüllung und Ablöse von Kinderspielplätzen (Spielplatzsatzung – SpPS) ist in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

#### 1.3 Abstandsflächensatzung

Die 1. Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils gültigen Fassung ist anzuwenden.

#### 1.4 Entwässerungssatzung

Unter Beachtung von § 6 dieser textlichen Festsetzungen ist die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Buchloe (Entwässerungssatzung – EWS) in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

### 2. DENKMALSCHUTZ – BODENEINGRIFFE

---

Bei allen Bodeneingriffen 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 Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 3. UMGANG MIT DEM NIEDERSCHLAGSWASSER

---

Auf die Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung wird hingewiesen. Vor dem Hintergrund einer klimasensiblen Niederschlagswasserbeseitigung sollten alle Möglichkeiten der Wassernutzung ausgeschöpft werden.

#### 3.1 Niederschlagswasserversickerung

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann, sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ empfohlen.

Auf privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickern. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollten, wird empfohlen, nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zu verwenden.

#### 3.2 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren, sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

### 3.3 Wasserrecht

Bei der Bebauung eines Grundstückes ist sicherzustellen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird (§ 37 WHG).

## 4. IMMISSIONSSCHUTZ – TIEFGARAGEN

---

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link: <https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“) oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

## 5. BRANDSCHUTZ

---

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

## 6. ARTENSCHUTZ

---

### 6.1 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden, soweit aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

### 6.2 Photovoltaik-/Solaranlagen

Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

### 6.3 Baufeldräumung / Gehölzrodung

Um Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen die Räumung der Baufelder, die Beseitigung der Gehölze sowie sämtliche Gebäudeabrisse

außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und dem 28.02.) erfolgen.

Sollten Abbruchmaßnahmen zwischen dem 01.03. und dem 30.09. stattfinden, so ist frühzeitig Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde Ostallgäu herzustellen und die Gebäude sind kurz vor Beginn der Abrissarbeiten erneut hinsichtlich eines Vorkommens geschützter Arten zu überprüfen.

Sollten beim Abriss wider Erwarten Tiere aufgefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde Ostallgäu ist zu kontaktieren.

Folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen sind umzusetzen:

- An Gebäuden der näheren Umgebung oder dem Neubau sind mind. fünf Mauersegler-Nistkästen (z.B. Schwegler, Mauersegler-Nistkasten Typ 179) anzubringen.
- Auf der Ost-, Süd- oder Westseite des Neubaus oder von benachbarten Bestandsgebäuden sind mind. fünf Fledermausflachkästen (z.B. Hasselfeldt, Fledermausfassadenflachkasten) an der Fassade anzubringen oder in diese zu integrieren.
- Die Nisthilfen sind in zeitlichem Zusammenhang mit der Fällung der Höhlenbäume, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs, aufzuhängen. Ein fachgerechter Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) ist zu beachten. Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt und ggf. ersetzt werden.
- Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

## 7. BODENSCHUTZ

---

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12

BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte nach Möglichkeit weiter im Baugebiet verwendet werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage der geplanten Baumaßnahme ist anfallender Aus-  
hub vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

## 8. GRUNDSTÜCKSERSCHLIEßUNG

---

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Buchloe behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauverantwortlichen wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten. Die genaue Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist derzeit noch nicht bekannt, da die konkrete Umsetzung erst im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen erfolgt.

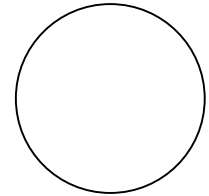
## VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

### 1. AUSFERTIGUNG

---

Buchloe, den \_\_.\_\_.2026

.....  
Robert Pöschl  
Erster Bürgermeister



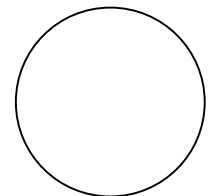
(Siegel)

### 2. INKRAFTTRETEN

---

Buchloe, den \_\_.\_\_.2026

.....  
Robert Pöschl  
Erster Bürgermeister



(Siegel)