

2. Fertigung

# GEMEINDE KLOSTERLECHFELD



## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 „Süd III“

VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

### SATZUNG

Fassung vom 16.12.2013  
Geändert am 10.02.2014

**OPLA**  
Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 50 89 378 0  
Fax: 0821 / 50 89 378 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Klosterlechfeld erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13A des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Süd III“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Für den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung Nr. 5 „Süd III“ der Gemeinde Klosterlechfeld gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 16.12.2013, geändert am 10.02.2014, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

#### **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

#### **C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS**

- Bebauungsplanzeichnung vom 16.12.2013 im Maßstab M 1:500 mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen
- Satzung vom 16.12.2013

Beigefügt ist

- Begründung mit Umweltbericht vom 16.12.2013

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### GEÄNDERT WERDEN FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER RECHTSKRÄFTIGEN SATZUNG VOM 05.07.1988:

#### § 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD KOMPLETT ERSETZT

##### *NEUE FESTSETZUNG*

#### 3.1 Zulässige Grundfläche

Der in der Planzeichnung festgesetzte Wert von 0,4 für die Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze zulässig.

Die max. zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,6.

#### 3.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Zahl der Geschosse und Höhe baulicher Anlagen – Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH) – sind als Höchstgrenze zulässig.

##### **Im WA gilt:**

Im WA sind zwei Gebäudetypen zulässig. Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern sind max. zwei Vollgeschosse zulässig (II). Bei Gebäuden mit steilgeneigten Dächern sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, wobei sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoß befinden muss (I+D).

##### **Die Wandhöhe WH darf**

bei flach geneigten Dächern max. 6,5 m  
bei stark geneigten Dächern max. 3,6 m  
betragen.

##### **Die Gesamthöhe GH darf**

bei flach geneigten Dächern max. 9,5 m  
bei stark geneigten Dächern max. 9,5 m  
betragen.

Definition flach geneigtes Dach: Neigung von 5° bis 35°

Definition stark geneigtes Dach: Neigung von 36° bis 50°

### **3.3 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen**

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Wand- und Gesamthöhe der baulichen Anlage. Diese darf max. +/- 0,2 m zur Oberkante der den Grundstücken zugeordneten öffentlichen Erschließungsstraße abweichen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

## **§ 4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WIRD KOMPLETT ERSETZT**

### ***NEUE FESTSETZUNG***

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

### **§ 4.1 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

Im WA sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte höchstens eine Wohneinheit.

## **§6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE WIRD KOMPLETT ERSETZT**

### ***NEUE FESTSETZUNG***

### **§6.1 Fassadengestaltung, Dacheindeckung**

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

### **§6.2 Dächer, Dachaufbauten**

Im WA sind bei Hauptgebäuden folgende Dachformen und -neigungen zulässig:

- flach geneigte Dächer mit der Dachneigung von 5°- 35°  
(Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer)

Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Dachneigung aufweisen.

## **§ 8 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE ENTFÄLLT ERSATZLOS**

## **§ 9 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE ENTFÄLLT ERSATZLOS**

## § 10 EINFRIEDUNGEN WIRD KOMPLETT ERSETZT

### **NEUE FESTSETZUNG**

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,2 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Bei Maschendrahteinfriedungen muss eine Hinterpflanzung mit Sträuchern erfolgen. Mauern sind als Einfriedungen zum öffentlichen Raum generell unzulässig.

Es ist ein Durchlass von 15 cm (gemessen vom Bodenniveau) für Kleintiere vorzusehen. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nur im Bereich der Erschließungsstraße zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 0,1 m über OK Gehweg hinausragen.

## § 11 IMMISSIONSSCHUTZ WIRD KOMPLETT ERSETZT

### **NEUE FESTSETZUNG**

#### **Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms**

- Innerhalb der Fluglärmzone Ci müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein resultierendes bewertetes Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster dieser Räume müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist eine schallgedämmte Belüftung erforderlich.
- Das resultierende bewertete Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 zu ermitteln.
- Die Definition der Schallschutzklassen richtet sich nach der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987.
- Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992): "Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer."

Die genannten Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Augsburg zu den üblichen Öffnungszeiten nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

## INKRAFTTRETEN

---

Die 1. Bebauungsplanänderung Nr. 5 „Süd III“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Klosterlechfeld, den 13.03.2014



Peter Schweiger  
Erster Bürgermeister



Siegel

## **E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **Niederschlagswasserversickerung**

#### **Oberflächenwasser darf dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal nicht zugeführt werden (Trennsystem)**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) 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 Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

### **Bodendenkmäler**

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 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 Denk-

malschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayern Viewer-denkmal.

### **Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. 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.

### **Landwirtschaftliche Immissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauener der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

### **Bauschutzbereich des Flughafens Lechfeld**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 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 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).