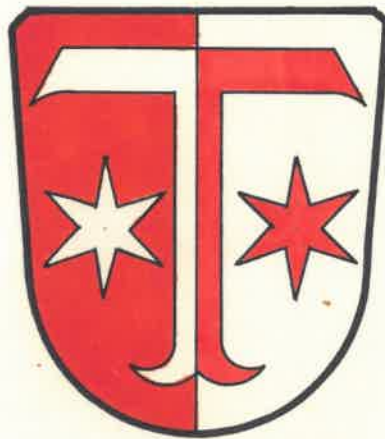


<sup>7. Fertigung von 8</sup>  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 5**

**BAUGEBIET  
» SÜD III «**

**DER GEMEINDE KLOSTERLECHFELD**



**ALOIS STROHMAYR ARCHITEKT BDA  
AM GRABEN 15, 8901 MARKT STADTBERGEN**

ONr. 87-29

Alois Strohmayr  
Architekt BDA  
Am Graben 15  
8901 Stadtbergen

Bebauungsplan Nr. 5  
für das Baugebiet "Süd III"  
der Gemeinde Klosterlechfeld, Landkreis Augsburg

Textliche Festsetzungen

Landsberg, den 31. Januar 1986

Architekt H. Ruile

geändert  
Stadtbergen, den 8. Februar 1988  
Ma/ho

25. April 1988

~~Alois Strohmayr~~  
Architekt BDA

Die Gemeinde Klosterlechfeld, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. IS. 2253), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, Bay RS - 2132 - 1 - I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, Bay RS - 2020 - 1 - 1 - I) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom ~~09.06.1988~~ Nr. ~~501-610-18/711-762~~ genehmigten Bebauungsplan als

---

## Satzung

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro H. Ruile Landsberg vom 31.01.1986, überarbeitet vom Architekturbüro A. Strohmayer Am Graben 15, 8901 Stadtbergen vom 8. Februar 1988, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet, wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt, wird nach Maßgabe der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. IS. 1763) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 - Abs. 3 sind nicht zugelassen.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschößflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

### § 4 Zahl der Vollgeschoße

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschoße (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

## § 5 Bauweise

- 5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise  
- siehe hierzu auch die Festsetzungen in § 11 Abs. 3 a
- 5.2 Die Garagen sind mit etwaigen sonstigen Nebengebäuden an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahmsweise können sie an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

## § 6 Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur symmetrische Satteldächer mit roter Ziegeleindeckung, oder mit optisch ähnlichem Material zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten. Nebenfirstrichtungen sind zulässig, sie sind mit einem Giebel abzuschließen und die Firsthöhe muß mindestens 1,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 6.2 Ausnahmsweise kann die Hauptfirstrichtung um 90° gedreht werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird. Die Ausnahmeregelung ist nicht zulässig für die östlichsten Baugrundstücke (entlang der Bahnlinie).
- 6.3 Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig und dürfen die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Im Bereich der östlichsten Bauzeile muß die Dachneigung mindestens 35° betragen und darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.4 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke (Rohbeton) bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 60 cm nicht überschreiten.
- 6.5 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 6.6 Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (Einzel oder Summe der Aufbauten) betragen und muß mindestens 2,5 m vom Ortgang entfernt sein. Der First von Dachaufbauten muß mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

## § 7 Garagen und sonstige Nebengebäude

- 7.1 Sonstige Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.

- 7.2 Bei beiderseitigem Granzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 7.3 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 10,0 m ausgeführt werden.
- 7.4 Stauräume vor den Garagen dürfen zu den jeweiligen Erschließungsstraßen hin, nicht eingefriedet werden, es sei denn, die Einfriedung hält einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ein.

## § 8 Größe der Baugrundstücke

- 8.1 Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 550 m<sup>2</sup> aufweisen.
- 8.2 Baugrundstücke für Doppelhaushälften müssen eine Mindestgröße von 390 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück aufweisen.

## § 9 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK-Rohbeton) darf höchstens 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

## § 10 Einfriedungen und Anpflanzungen

- 10.1 Im gesamten Geltungsbereich sind entlang der öffentlichen Straßen nur Einfriedungen als senkrecht gegliederte Lattenzäune zulässig. Betonsockel dürfen höchstens 0,15 m betragen. Die Zaunhöhe darf 1,00 m einschl. Sockel nicht übersteigen. Formhecken und Koniferen sind entlang der öffentlichen Straßen und am Ortsrand nicht zulässig.
- 10.2 Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen ohne Einfriedung dürfen keinerlei Einfriedungen erhalten (auch keine Hecken). Diese Bereiche sind gärtnerisch oder als Rasenflächen anzulegen; mit Ausnahme der Eingänge, Zufahrten und der Standplatz für Mülltonnen.
- 10.3 Die Einfriedung von Vorgärten unter 5,00 m Tiefe ist unzulässig.
- 10.4 Die im Bebauungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung auf Privatgrund im Süden und Westen ist als geschlossene Baum- und Strauchpflanzung in einer Mindestdiefe von 5,0 m zu erstellen. Die Sträucher sind im Verband von 1,3 x 1,3 m zu setzen. Es sind ausschließlich bodenständige, heimische Gehölze zu verwenden. Großbäume sind ca. alle 25 - 30 m zu setzen und dazwischen Bäume II. Wuchsklasse ca. alle 10 m.  
Die Lage der Großgehölze ist so zu wählen, daß mindestens in

jeder Bauparzelle ein Baum I. Wuchsklasse gepflanzt wird. Vorrangig sollten folgende Gehölze verwendet werden.

- a) Bäume  
Stieleiche, Winterlinde, Esche, Hainbuche, Vogelbeere, Birke, Walnuß, Vogelkirsche (Stammumfang von mind. 15 cm)
- b) Sträucher  
Schlehe, Weißdorn, Kreuzdorn, Liguster, Wolliger Schneeball, Roter Hartriegel, Hasel, Flieder (Pflanzgröße 80 - 125 cm)

#### 10.5 Öffentliche Grünflächen

Die Bepflanzung im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Grünanlagen) hat mit Bäumen I. Wuchsklasse und Sträucher gemäß einer speziell zu erstellenden Gestaltungsplanung zu erfolgen. Wobei die im Bebauungsplan dargestellte Anzahl der Bäume als Mindestanzahl zu verstehen ist und der Standort nicht als Festsetzung gilt. (Arten siehe § 10.4)

10.6 Im Bereich des öffentlichen Grünstreifens (im Osten, parallel zur Bahn) ist eine Baumreihe mit heimischen Laubbäumen zu pflanzen II. Wuchsklasse im Abstand von 12 - 15 m.

10.7 Im Bereich der Verkehrsflächen und Fußwege ist wie im Bebauungsplan dargestellt Bäume der I. Wuchsklasse zu pflanzen. Diese Bereiche sind mit Großpflaster mit breiten Fugen zu gestalten.

10.8 Entlang der Erschließungsstraßen ist auf den Privatgrundstücken in den Vorgärten ohne Einfriedung alle 20 - 25 m ein heimischer Laubbaum I. Wuchsklasse zu pflanzen.

### § 11 Immissionsschutz

11.1 Das Baugebiet liegt in Zone B des Militärflugplatzes. Im Baugebiet ist mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 67 dB (A) bis 75 dB (A) zu rechnen.

11.2 Bauteile die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 45 dB (A) aufweisen.

Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

Sämtliche unmittelbar ins Freie führende Türen (Außentüren) von Aufenthaltsräumen sind als Doppeltüren mit getrennten Rahmen auszuführen.

11.3 Auf den östlichen und südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches wirkt der Lärm aus dem Schienenverkehr und der B 17 ein. Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung:

- a) Anordnung einer zusammenhängenden (lückenlose) Bebauung entlang der B 17 (Haupt- und Nebengebäude). Wobei an der Ostseite kein Fenster eines Aufenthaltsraumes liegen darf. Die Firsthöhe der Nebengebäude darf nicht unter 4,80 m über dem natürlichen Gelände liegen.

- b) Im südlichen Bereich wie auch im nördlichen Bereich ist bis zur 3. Baureihe mit Überschreitungen der Lärmwerte zu rechnen. Es wird daher empfohlen durch geeignete Grundrißwahl und Anordnung der Schlaf- oder Aufenthaltsräume für zusätzlichen Schallschutz zu sorgen. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind durch die Bebauung in Zone B des Flugplatzes sowieso erforderlich.

§ 12 Versorgungsanlagen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität sind unzulässig.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Klosterlechfeld, den 03.05.1988



1. Bürgermeister

