

# GEMEINDE KLOSTERLECHFELD

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 6  
“OTTO-WANNER-STRASSE SÜD”

# SATZUNG

---

Fassung vom 11.12.00

*8. Fertigung*

---

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Klosterlechfeld erlässt in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Büro OPLA, Augsburg, und vom Büro MAUER, Neusäß, gefertigten Bebauungsplan Nr. 6 „Otto-Wanner-Straße Süd“ als **Satzung**.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind :

1. **Baugesetzbuch** (Bau GB) § 2 Abs. 1  
§§ 9 und 10  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 ( BGBl. IS 2141 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. 12. 1997 ( BGBl. I S. 2902 )
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNVO) ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 ( BGBl. I S. 132 ), zuletzt geändert am 22.04. 1993 ( BGBl. I S. 466 )
3. **Bayerische Bauordnung** (BayBO) Art. 7 Abs. 1 S. 1  
Art. 89 Abs. 1 Nr. 17  
Art. 91 Abs. 3  
Vom 04. 08. 1997 ( GVBI S. 434 )
4. **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) Art. 3  
Art. 9 Abs. 1  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBI S. 593)
5. **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) Art. 23  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. 07. 1997 ( GVBI 344 )

## B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

---

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "OTTO-WANNER-STRAÙE SÜD" der Gemeinde Klosterlechfeld gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, und vom Büro MAUER, Büro für Landschaftsarchitektur, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 28.09.00, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1 / 1000, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

### 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- 2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 2.2 Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

### 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- 3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoss- und Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.  
Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

- 3.2 Die Grundflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

|            |                   |                  |
|------------|-------------------|------------------|
| <b>A 1</b> | <b>GRZ</b>        | <b>max. 0.3</b>  |
| <b>A 2</b> | <b>GRZ</b>        | <b>max. 0.34</b> |
| <b>A 3</b> | <b>GRZ bei EH</b> | <b>max. 0.3</b>  |
|            | <b>bei DH</b>     | <b>max. 0.34</b> |

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden, da sie in der GRZ bereits enthalten ist.

- 3.3 Die Geschossflächenzahl beträgt bei den Baufeldern

|            |                   |                 |
|------------|-------------------|-----------------|
| <b>A 1</b> | <b>GFZ</b>        | <b>max. 0.5</b> |
| <b>A 2</b> | <b>GFZ</b>        | <b>max. 0.6</b> |
| <b>A 3</b> | <b>GFZ bei EH</b> | <b>max. 0.5</b> |
|            | <b>bei DH</b>     | <b>max. 0.6</b> |

- 3.4 Die in den Dachgeschossen liegenden Geschossflächen sind immer anzurechnen. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO findet in bezug auf die Geschossfläche keine Anwendung. Bei der Berechnung der überbauten Grundflächen müssen auch Überbauungen des Erdgeschosses durch vorgezogene Bauteile mit Ausnahme des Dachüberstandes und der Balkone hinzugerechnet werden.  
In den Hauptgebäuden integrierte Garagen werden bei Ermittlung der Grundflächen nicht mitgerechnet.

- 3.5 **Baufeld A 1**     **Zulässig sind nur Einzelhäuser**  
                         **Höchstmaß: I + D**
- 3.6 **Baufeld A 2**     **Zulässig sind nur Doppelhäuser**  
                         **Höchstmaß: II + D**
- 3.7 **Baufeld A 3**     **Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser**  
                         **Höchstmaß für Einzelhäuser: I + D**  
                         **Höchstmaß für Doppelhäuser: II + D**

#### **4 BAUWEISE , GRENZABSTÄNDE**

---

- 4.1 Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt **offene Bauweise (o)** nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 4.2 In dem Baufeld A 1 sind ausschließlich Einzelhäuser,  
in dem Baufeld A 2 sind ausschließlich Doppelhäuser,  
in dem Baufeld A 3 sind sowohl Einzelhäuser, als auch Doppelhäuser

##### **ZULÄSSIG.**

Für Doppelhaushälften gilt eine Bruttomindestgrundstücksgröße von 300m<sup>2</sup>.

- 4.3 Je Einzelhaus sind in dem Baufeld A1 max. zwei Wohneinheiten möglich.  
Je Doppelhaus sind in dem Baufeld A 2 maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 4.4 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.
- 4.5 Um Doppelhäuser zu ermöglichen, ist bei Übereinstimmung der beiden Grundstückseigentümer die Grenzbebauung an einer Firstseite zulässig.

#### **5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

---

##### **5.1 DÄCHER**

---

- 5.1.1 Die Dachform der Gebäude wird folgend festgesetzt:  
Baufeld A 1, A 2, A 3: Zulässig sind geneigte Dächer
- 5.1.2 Die Dachneigung **muss zwischen 30° und 50°** betragen. Es ist darauf zu achten, dass bei Satteldächern beide Dachseiten eine einheitliche Neigung aufweisen.
- 5.1.3 Garagendächer müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen. Aneinandergrenzende Garagen müssen dieselbe Dachneigung haben.
- 5.1.4 Die Art der Dacheindeckung muss sich ins Gesamtbild einfügen.  
Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.  
Photovoltaik- und Solaranlagen sind zugelassen.  
Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Dachdeckung das Dachflächenwasser nicht belastet ( Trennsystem, Regenrückhaltung ...).
- 5.1.5 Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet.

- 5.1.6 Dacheinschnitte und Gauben zusammen auf derselben Dachfläche sind nicht zulässig.
- 5.1.7 Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Pro Dachfläche sind maximal 2 Gauben erlaubt. Die Gesamtlänge beider Gauben darf maximal 1/3 der Dachlänge betragen. Die maximale Höhe der Gauben (Verschneidungspunkt Oberkante Gaube mit der Dachhaut) muss 1m unterhalb des Firstes liegen.
- 5.1.8 Nebenfirste sind zulässig, solange Sie sich dem Hauptfirst in Ihrer Dimensionierung unterordnen.

## 5.2 AUSSENWÄNDE

---

Die Konstruktion und die Materialien der Gebäude sind frei wählbar. Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig. Klinkerfassaden sind nicht zulässig. Die Gestaltung der Gebäude wird freigestellt, muss sich aber ins Gesamtbild einfügen.

## 5.3 GARAGEN

---

- 5.3.1 Die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Klosterlechfeld ist anzuwenden.
- 5.3.2 Garagen können in die Gebäude integriert werden.
- 5.3.3 Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage ( OK FFB GA ) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden ( OK FFB EG ) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.
- 5.3.4 Garagenstandorte werden in den Baufeldern A1 nicht festgesetzt, sie dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB) errichtet werden. In den Baufeldern A 2 werden die Garagenstandorte festgesetzt.

## 6 HÖHEN DER GEBÄUDE

---

- 6.1 Die **Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses ( OK FFB EG )** orientiert sich an der Straßenoberkante der Planstraße A.
- 6.2 Für die Erstellung eines Doppelhauses auf zwei Grundstücken sind die beiden relevanten Höhen auszumitteln.
- 6.3 Als maximale Höhen werden festgesetzt:

**-Oberkante Fertigfußboden ( OK FFB EG )** **+/- 0.00 m und +0,20 m**  
gemessen ab festgesetzter Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses bezogen auf die Straßenoberkante.

**-Wandhöhen (WH) und Gesamthöhen (GH)**

gemessen ab festgesetzter Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses bezogen auf die Straßenoberkante.

**-Baufeld A 1 :**

|    |             |
|----|-------------|
| WH | max. 4,00 m |
| GH | max. 9,00 m |

**-Baufeld A 2 :**

bei II + D

|    |              |
|----|--------------|
| WH | max. 6,50 m  |
| GH | max. 10,50 m |

- bei I + D

|    |             |
|----|-------------|
| WH | max. 4,00 m |
| GH | max. 9,00 m |

**-Baufeld A 3 :**

bei II + D

|    |              |
|----|--------------|
| WH | max. 6,50 m  |
| GH | max. 10,50 m |

- bei I + D

|    |             |
|----|-------------|
| WH | max. 4,00 m |
| GH | max. 9,00 m |

Als Wandhöhe gilt dabei das Maß von der festgelegten Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

Bei unterschiedlicher Wand- Gesamthöhe eines Gebäudes ( z.B. Pultdachgebäude) muss die größere Höhe an der Längsseite des Gebäudes immer der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sein.

## **7 GESTALTUNG VON HAUPT- UND NEBENGEBÄUDEN**

7.1 Werden zwei Wohngebäude an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut, so sind sie mit derselben Dachneigung, Eindeckung, Wand - und Gesamthöhe zu versehen. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

Beim Bau von Doppelhäusern gilt als Bezugshöhe der Mittelwert der OK Erschließungsstraße im Bereich der beiden direkt aneinandergrenzenden Doppelhaus-Grundstücke.

Bei einer bereits realisierten Doppelhaushälfte muss sich die Zweite an die OK FFB EG anpassen.

7.2 Werden Garagen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut, müssen sie sich in das Gesamtbild der Umgebung einfügen; die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen.

## **8 GELÄNDEGESTALTUNG, AUFSCHÜTTUNGEN; ABGRABUNGEN**

8.1 Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind leichte Aufschüttungen oder Abgrabungen.

Massive, das Gesamtbild des Wohngebietes beeinflussende Mauerwerksgestaltungen sowie Geländegestaltungen sind nicht zulässig.

- 8.2 Die im Bebauungsplan dargestellten wesentlichen Höhenkoten ü.N.N. sind Bestands-  
höhen. Die endgültigen Höhenausbildung der Straßenoberkante wird im Zuge der Er-  
schließungsplanung festgelegt.

## 9 ENTWÄSSERUNG

---

- 9.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Klosterlech-  
feld ist anzuwenden.

## 10 EINFRIEDUNGEN

---

- 10.1 Die Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine maximale Höhe von 0,90 m  
aufweisen. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nicht zugelassen.
- 10.2 Alle zugelassenen Einfriedungen zum öffentlichen Raum (Straße) sind mit Holzzäunen  
mit senkrechter Lattenstruktur auszubilden.
- 10.3 Zur Einfriedung zwischen den Grundstücken ist Maschendrahtzaun zugelassen.
- 10.4 Die Zäune, insbesondere zwischen den Grundstücken und am Ortsrand, sind wirksam  
mit heimischen Gehölzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste einzugrünen.
- 10.5 Entlang der Grundstücksgrenzen zur Planstraße A ist auf Privatgrund eine Hecke zur  
Einfriedung festgesetzt (s. Pflanzliste A – Heckenpflanzen). Diese Hecken dürfen eine  
Wuchshöhe von 1,80 m nicht überschreiten  
Werden zusätzlich Zäune vorgesehen, müssen diese westlich hinter der Hecke errich-  
tet werden. (Maschendrahtzäune sind hier zugelassen)

## 11 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

---

### 11.1 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

---

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhal-  
ten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen  
den Beteiligten unterschritten werden können.

#### **PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN - PFLANZLISTE A**

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natür-  
lichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden, d.h.  
Schneeheide-Kieferwald mit Übergängen zum Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald

#### **Bäume I. Wuchsklasse**

Arten wie:

- |                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| - Fraxinus excelsior    | (Gemeine Esche) |
| - Quercus robur         | (Stieleiche)    |
| - Tilia cordata         | (Winterlinde)   |
| - Acer platanoides i.S. | (Spitzahorn)    |
| - Pinus sylvestris      | (Waldkiefer)    |

**Bäume II. Wuchsklasse**

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

**Sträucher**

Arten wie:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna (eingriffl. Weißdorn)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (gewöhnl. Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter
- Viburnum i.S. (Schneeball)

**Heckenpflanzen**

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)

---

**11.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

---

Öffentliche Grünflächen sind der jeweiligen näheren Zweckbestimmung entsprechend anzulegen, wobei aus Gründen sowohl des Naturschutzes als auch einer reduzierten Pflegeanforderung eine extensive Gestaltung, wo immer möglich, zu bevorzugen ist.

Für die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsanlagen sind zur Sicherung der festgesetzten Maßnahmen Gestaltungspläne zu erstellen.

Spielplätze sind gem. DIN 18034 zu gestalten. Giftige Pflanzen dürfen nicht verwendet werden.

**11.2.1 GEHÖLZE IN GRÜNFLÄCHEN**

Bevorzugte Verwendung von heimischen Gehölzarten in einer natürlicheren Anordnung und Zusammensetzung. (gemäß Pflanzliste A)

**11.2.1.1 EINZELBÄUME UND BAUMGRUPPEN**

Lockere, raumbildende Anordnung von Einzelbäumen und Baumgruppen in öffentlichen Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.

Mindestpflanzgröße: Hochstämme 3xv.STU 16 - 18 cm.

Arten wie: Pflanzliste A



### 11.2.1.2 ZUSAMMENHÄNGENDE GEHÖLZGRUPPEN MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Artenreiche, dichte Begrünung mit gestuftem, feldheckenartigem Aufbau aus Bäumen I. und II. Wuchsklasse sowie Heistern und Sträuchern.

Lage gem. Planzeichnung, geringfügig veränderbar.

Pro 10 m<sup>2</sup> Gehölzfläche ist mindestens 1 Hochstamm 3xv.STU 12-14 cm oder 3 Heister 2xv. 200 - 250 cm zu pflanzen.

Sträucher 2xv. 80/100 cm, Pflanzabstand 100 cm, Reihenabstand 100 cm.

Arten wie Pflanzliste A unter Berücksichtigung des jeweiligen Standortes. Pflanzung der Sträucher truppweise mit 5-8 Stück einer Art.

### 11.2.2 BÄUME IM STRASSENRAUM

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen.

**Großkronige Bäume** gemäß Pflanzliste A, 1.Wuchsklasse

**Kleinkronige Bäume** gemäß Pflanzliste A, 2. Wuchsklasse

### 11.2.3 ENTWÄSSERUNGSMULDE

Entlang der Planstraße A ist eine Entwässerungsmulde zur Aufnahme von Niederschlagswasser aus den versiegelten Flächen anzulegen. An den Zufahrten zu den Stichstraßen sind Straßenbäume in diesen Grünflächen festgesetzt.

### 11.2.4 RASENFLÄCHEN

Gehölzfreie Grünflächen, die einer intensiven Nutzung unterliegen wie etwa Spielbereiche und Straßenbegleitgrün sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen.

### 11.3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

---

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten. Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.

Pro angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen. Im privaten Bereich festgesetzte Gehölze sind hierbei anrechenbar.

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere von Nadelhölzern mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, sind nicht zulässig. Streng geschnittene Formhecken sind mit Ausnahme von festgesetzten Hecken westlich der Planstraße A nicht zulässig.

Die Versickerung des anfallenden Regenwassers aus Dach- und befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück vorzunehmen. Die gemeindliche Satzung ist anzuwenden.

Die mit Pflanzbindung festgesetzten privaten Grünflächen sind fachgerecht anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen der Liste A zu bepflanzen. Die Pflanzung ist feldheckenartig mit gestuftem Aufbau mit Sträuchern und mit mindestens mit 1 Hochstamm 3xv. STU 12-14 cm oder 3 Heistern 2xv. 200-250 cm hoch pro 10 m<sup>2</sup> Gehölzfläche, mit Pflanzabstand von 100 cm und Reihenabstand von 100 cm, dicht anzulegen. Die Pflanzung ist spätestens zur Fertigstellung des Wohnhauses durchzuführen.

## 11.4 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

---

**Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenflächen stellen den Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft dar.**

Zur Umsetzung der naturschutzfachlichen Ziele sind folgende Maßnahmen für die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in räumlicher Zuordnung zum Baugebiet im Umfang von ca. 0,725 ha vorgesehen:

Frühzeitige Anlage eines standortgerechten und naturnahen Eingrünungs- und Versickerungssystems für den Gesamtbereich am westlichen und südlichen Rand des Baugebietes:

- 1 Abtrag des Oberbodens und anschließende Modellierung von reichstrukturierten wechselfeuchten Bereichen  
Weiterleitung von nicht direkt versickerbaren Niederschlägen über ein Muldensystem
- 2 Differenzierte Ausbildung und Pflege der randlichen Grasflächen in Abhängigkeit von Standort, Lage und Nutzungsansprüchen  
- 1-2 schürige Magerwiese an weniger frequentierten Stellen,
- 3 Behutsamer Einbau von lockeren Gehölzsäumen mit standortgerechten Arten  
- Einzelbäume und Baumgruppen, vorwiegend Kiefern  
- kulissenartige Feldhecken zur Abschirmung der Baugrundstücke

## 11.5 VERSIEGELUNG

---

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Öffentliche Fuß- und Radwege sowie der Landwirtschaftsweg am westlichen Rand des Baugebietes sind in wassergebundener Bauweise und die Ränder entlang der Stichstraßen als Schotterrasen auszuführen.

Zufahrten zu den Garagen und Abstellflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrasen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen.

---

## 12. IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 12.1 LÄRMSCHUTZ

---

Die Entwicklungsflächen der Gemeinde Klosterlechfeld befinden sich im wesentlichen in der Zone C mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB (A) bis 67 dB (A). Diese Zone ist zusätzlich in eine innere Teilzone Ci (64 bis 67 dB (A)) und eine äußere Teilzone Ca ( 62 bis 64 dB (A)) unterteilt.

Das Wohngebiet "Otto-Wanner-Straße Süd" befindet sich in der Fluglärmzone Ci. In der Teilzone Ci der Zone C müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

#### 12.1.1 BAULICHE MAßNAHMEN

Das bewertete Gesamtschalldämm-Maß 40 dB ist durch folgende Maßnahmen zu erzeugen.

- Die **flächenbezogene Masse der Außenwände** von Aufenthalts- und Büroräumen muss mindestens 250 kg/ m<sup>2</sup> betragen.
- Dies gilt auch für die **Decken**, soweit Aufenthalts- und Büroräume zugleich den oberen Gebäudeabschluss bilden.
- Diese **flächenbezogene Masse** darf auch an einzelnen Stellen (z. b. Heizkörpernischen) nicht unterschritten werden.
- Die Anforderung von **Rolladenkästen** in der Außenwand ist nur in schallgedämpfter Ausführung mit einem Einfügungsdämm-Maß von mindestens 40 dB zulässig.
- Sämtliche **Außentüren von Aufenthaltsräumen** sind als Doppeltüren mit getrenntem Rahmen, wirksamer Dichtung und Schwellenanschlag, einer flächenbezogenen Masse von mindestens 35 kg/m<sup>2</sup>, Glastüren entsprechend der nachstehenden Fensterkonstruktion auszuführen.
- Die **Fenster** sind entweder als Kastenfenster mit getrennten Rahmen und Scheibendicken von zusammen mindestens 8 mm oder als Verbundfenster mit Gesamtscheibendicken von 10 mm und mindestens 60 mm Scheibenabstand auszuführen, sämtliche Flügel müssen Doppelfalze haben und mit einer wirksamen Fugendichtungen versehen sein. Werden Lippendichtungen verwendet, so sind Riegelschlüsse erforderlich. Empfohlen wird ferner eine technische Be- und Entlüftung der Ruheräume.
- Der **Anteil der Flächen für Fenster und Außentüren** an den Außenbauteilflächen eines Raumes darf 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

---

### 12.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

---

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des "landläufig Ortsüblichen" und sind unter dieser Voraussetzung mit "Wohnen im ländlichen Raum" vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

### **13 SONSTIGES**

---

Im Baugebiet sind nur 45 m bis 100 m hohe Kräne in 4 bis 6 km Entfernung zulässig. Etwaige Abweichungen sind mit der Wehrbereichsverwaltung vorher abzustimmen.

### **14 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT**

---

Mit Geldbuße bis zu DM 1.000.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt ( Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO ).

## 15 INKRAFTTRETEN

---

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

GEMEINDE KLOSTERLECHFELD, den.....07.02.2001.....

SCHWEIGER.....  
Erster Bürgermeister



## **D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!
- Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.
- Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß den Bebauungsplan – Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen. Ein Nachweis für die Einhaltung der Höhenvorgaben ( durch Geländeschnitte mit Höhenangaben u.ä. ) sind Bestandteil des Bauantrags.

**DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILES GÜLTIGKEIT**

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt