



# STADT STADTBERGEN

LANDKREIS AUGSBURG

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 2. ÄNDERUNG

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13 BauGB

# BEBAUUNGSPLAN NR. S 18

BAUGEBIET "ALEMANNENWEG TEIL I"

VOM 26.07.2012

### PLANUNG:

MOSCHNER ÖLSCHLÄGER  
ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

DÖLLGAST - STRASSE 8  
86199 AUGSBURG  
TEL 0821 / 5899981



Die Stadt Stadtbergen, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund der §§ 1 - 4, der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, die 2. Änderung des Bebauungsplanes **Nr. S 18** für das Gebiet "**Alemannenweg Teil I**" als Satzung.

## **§ 1 Bestandteile**

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1 000  
mit Übersichtsplan im M 1 : 25 000  
mit Auszug aus FLNP M 1 : 5 000  
mit Zeichenerklärung  
und Verfahrensvermerken
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## **§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet, innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches, gilt die vom Büro Moschner Ölschläger Architekten Stadtplaner ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 21.03.2013, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung je in der Fassung vom 26.07.2012 die Bebauungsplanänderung bildet.

## **§ 3 Textliche Festsetzungen der 1. Änderung im Geltungsbereich der 2. Änderung**

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. S 18 "Alemannenweg Teil I" - 1. Änderung erhalten nachfolgend aufgeführte Fassung.

## **§ 4 Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind mit Ausnahme der Nr. 2 nicht zugelassen.

## **§ 5 Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

## **§ 6 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> aufweisen.

## **§ 7 Zahl der Vollgeschosse**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse sind Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der im Plan eingetragenen Vollgeschosse (I+D) ist für ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses im Dachraum liegt.

## **§ 8 Überbaubare Grundstücksflächen**

- 8.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.
- 8.2 Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausnahmsweise für die oberirdischen Garagen zulässig, welche nur von Süden aus erschließbar sind. Eine Stauraumfläche von 5,0 m vor der Garage ist einzuhalten.

## **§ 9 Bauweise**

- 9.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass nur Einzelhäuser zulässig sind (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 9.2 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelhäuser sind jeweils maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

## **§ 10 Gestaltung der Gebäude**

- 10.1 Für die Hauptgebäude sind gemäß der Planzeichnung Satteldächer und Flachdächer zulässig.

Bei Satteldächern ist die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung einzuhalten. Der First ist immer über die Längsseite der Gebäude zu führen. Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 38 Grad zulässig.

Nebenfirstrichtungen bei Satteldächern sind unter 90 Grad zum Hauptfirst bzw. Winkelanbauten bei Flachdächern sind unter 90 Grad zur Gebäudehauptrichtung zulässig.

Die Dächer der Nebenfirste von Satteldächern sind mit einem Giebel abzuschließen.

Die Dächer beider Dachformen sind jeweils einheitlich zu gestalten.

Die Höhe der Nebenfirste von Satteldächern muss mindestens um 1,5 m niedriger sein wie die Höhe der Hauptfirste.

- 10.2 Dachaufbauten von Satteldächern sind nur in Form von Einzelgauben mit einer maximalen Längenabmessung außen von 1,80 m zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 1,0 m, zum Ortgang 2,0 m betragen. Die Länge der Gauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fußvorlage vor den Gauben muss mindestens drei Pfannenreihen betragen. Der First muss mindestens 1,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

- 10.3 Für die Ortgänge von Satteldächern ist ein max. Dachüberstand von 30 cm, für die Traufen von 60 cm zulässig. Geringfügig größere Dachabschleppungen über Terrassenbereichen und Hauseingängen, sowie geringfügig größere Dachüberstände bei Balkonen mit flächiger Fassadenwirkung sind zulässig.

Bei Flachdächern ist ein max. Dachüberstand von 60 cm zulässig. Größere Dachüberstände von max. 2,5 m sind über Terrassenbereichen und Hauseingängen, sowie bei Balkonen zulässig.

- 10.4 Die Höhe von Kniestöcken bei Satteldächern, gemessen von der OK Fertigdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren darf 80 cm nicht übersteigen.

- 10.5 Die Firsthöhe von Satteldächern darf höchstens 8,50 m betragen, gemessen ab OK Rohbeton des Erdgeschossfußbodens.

Die Oberkante von Flachdächern (OK Attika) darf höchstens 6,50 m betragen, gemessen ab OK Rohbeton des Erdgeschossfußbodens.

Technische Dachaufbauten bei Flachdächern wie z.B. Lüftungsanlagen, Kamine, Oberlichter, solare Anlagen usw. dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im erforderlichen Umfang überschreiten.

- 10.6 Der Erdgeschossfußboden (OK Rohbeton) darf maximal 30 cm über dem natürlichen Geländeverlauf liegen (hangseitig ansteigendes Gelände, westseitig).

- 10.7 Die Dacheindeckung von Satteldächern hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in der Farbe naturrot zu erfolgen.  
Ein anderes Material ist nur dann zulässig, wenn es in seiner optischen Wirkung dem festgelegten Material gleichkommt.

- 10.8 Solare Anlagen sind zulässig. Ihre Einfügung in das Erscheinungsbild der baulichen Anlage ist zu gewährleisten. Solare Anlagen sind bei Flachdächern mind. 2,0 m vom jeweiligen Dachrand entfernt anzuordnen.
- 10.9 Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und / oder Holzverschalte Flächen vorzusehen; für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton, Naturstein, oder anderen Materialien möglich. Auffallende, unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig. Die Errichtung von ortsuntypischen Holzblockhäusern ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Holzhäuser in Holzständerbauweise mit senkrechter Holzschalung.
- 10.10 Materialien, die toxische Verbindungen enthalten, dürfen nicht verwendet werden.

## **§ 11 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

- 11.1 Bei den festgesetzten Einzelhäusern mit jeweils max. 2 Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Je Gebäude ist auf volle Stellplätze aufzurunden.  
Der Stauraum vor den Garagen wird auf die notwendigen Stellplätze nicht angerechnet.
- 11.2 Garagen und Nebengebäude sind mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad oder Flachdächern zulässig. Die Firstrichtung bei Satteldächern darf parallel oder unter 90 Grad gedreht zum Hauptgebäude verlaufen.  
  
Die Dacheindeckung und die Dachneigung muss mit der Eindeckung und Neigung des Hauptgebäudes übereinstimmen. Bei Satteldächern darf die Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschritten werden.
- 11.3 Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die Satteldächer müssen mit dem Hauptfirst über die Gebäudelängsseite der Garagen und Nebengebäude angeordnet werden, wenn diese mit dem Hauptgebäude nicht zusammengebaut sind.
- 11.4 Bei beiderseitigem Grenzanbau einer Garage mit Firstrichtung zur Grundstücksgrenze des Nachbarn kann das Dach ausnahmsweise auch mit einem Walm abgeschlossen werden.
- 11.5 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 8,5 m ausgeführt werden.
- 11.6 Die Firsthöhe der Garagen und Nebengebäude darf nicht mehr als 5,50 m über Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung und nicht mehr als 5,0 m über OK Rohbeton der Garage betragen.

- 11.7 Die Stauraumtiefe vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen. Der Stauraum darf zur Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden. Stauräume sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen oder andere Gestaltungselemente zu gliedern.
- 11.8 Tiefgaragen sind unzulässig.

## **§ 12 Einfriedung**

- 12.1 Im Planbereich dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und als Trennzäune wahlweise Holzzäune aus senkrechten oder gekreuzten Latten bzw. Maschendraht zwischen Stahlsäulen errichtet werden.
- 12.2 Die Zaunhöhe darf einschließlich Sockel maximal 0,90 m betragen. Die Sockelhöhe darf 0,15 m nicht überschreiten.

## **§ 13 Grünordnerische Festsetzung**

- 13.1 Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB.
- 13.2 Zwischenlagerung des Oberbodens gemäß DIN 18300 auf Mieten, maximale Schütthöhe 2 m.
- 13.3 Im Planungsbereich sind pro Grundstück mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 13.4 Die Arten der zu pflanzenden Bäume und Sträucher haben der natürlichen Vegetationszone zu entsprechen.

### Bäume der I. Wuchsklasse

Stieleiche	- Quercus robur
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Winterlinde	- Tilia cordata
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Sandbirke	- Betula pendula

### Bäume der II. Wuchsklasse

Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Feldahorn	- Acer campestre
Eberesche	- Sorbus aucuparia

### Sträucher

Haselnuss	- Corylus avellana
Gemeiner Hartriegel	- Cornus sanguinea

Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna  
Zweigriffeliger Weißdorn - Crataegus oxyacantha

Schlehe - Prunus spinosa  
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum  
Liguster - Ligustrum vulgare  
Faulbaum - Rhamnus frangula  
Kreuzdorn - Rhamnus catharticus  
Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus  
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana

#### Kletterpflanzen

Waldrebe - Clematis vitalba

#### 13.5 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche aus extra weitem Stand 3 - 4 mal verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm, einwandfrei ausgebildete Krone.  
Heister 200 / 250 (für flächige Bepflanzung).

Sträucher: 60 / 100 cm  
Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muss den Richtlinien des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen und muss aus einer anerkannten Qualitätsbaumschule kommen.

#### 13.6 Sicherstellung des Pflanzraumes:

Oberbodenbedarf für Vegetationsflächen

Mindesteinbauflächen

großkronige Gehölze 300 x 300 cm

kleinkronige Gehölze 200 x 200 cm

Mindestauftragsstärken vom Oberboden (feste Masse):

großkronige Gehölze 100 cm

kleinkronige Gehölze 75 cm

Pflanzflächen 40 cm

Rasen 20 cm

Der Wurzelstandraum der Bäume in befestigten Flächen ist durch die Einbringung einer Ringdrainage dauerhaft zu belüften.

## **§ 14 Versorgungsanlagen und Werbeeinrichtungen**

- 14.1 Oberirdische, bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprecheinrichtungen und für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität sind unzulässig.
- 14.2 Werbeanlagen, ausgenommen solche, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind unzulässig.

## **§ 15 Inkrafttreten**

- 15.1 Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
- 15.2 Gleichzeitig treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. S 18 "Alemannenweg Teil I" in den von der 2. Änderung erfassten Bereichen außer Kraft (Bebauungsplan und 1. Änderung).

Stadt Stadtbergen, den .....

(Siegel)

.....  
Paulus Metz, 1. Bürgermeister