

nusser
KAPELLENSTR. 11

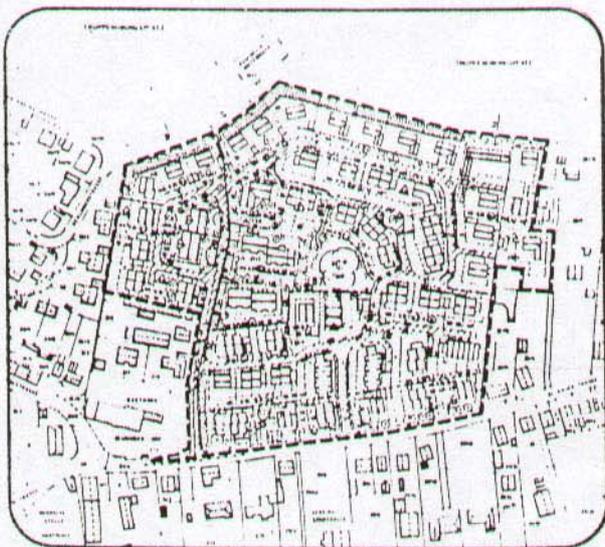
architektur büro
8901 STADTBERGEN/DEURINGEN TEL.0821 / 43 34 44

textliche festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. D 31

nördlich der allgäuer strasse

der Marktgemeinde Stadtbergen , Gemeindeteil Deuringen
Landkreis Augsburg



Stadtbergen , den 18.12.1984
05.02.1985
10.12.1985
15.04.1986

n u s s e r
architektur
büro
8901STADTBERGEN / 3 KAPELLENSTR. 11
TEL. 0821 /43 34 44

Der Markt Stadtbergen, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes - BBauG - in der Neufassung vom 18.8.76 (BGBl. I. S. 2256) zuletzt geändert am 6.7.79 (BGBl. I. S. 949) des Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - S. 419 -, des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes, BayRS 791 - 1 - U., und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.82 - GVBl. S. 903 - folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom
Nr. genehmigten Bebauungsplan als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro J. Nußer, Kapellenstr. 11, 8901 Stadtbergen 3, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 3.10.84 (in der Fassung vom 15.04.86), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet..

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches nördlich der Allgäuer-Straße und östlich des Kastanienweges wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.77 (BGBl. I.S. 1763) festgesetzt. Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nur die Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und die Nr. 3 (hier nur Anlagen für Verwaltung) Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Zahl der Vollgeschoße

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße (Zahl im Kreis) sind zwingend und dürfen weder überschritten noch unterschritten werden.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

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

- 4.2. Eine Überschreitung der Höchstwerte der Geschößfläche gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung ist zulässig:
- a) Im Bereich der Hausgruppen auf höchstens 0.9, wenn sich im Dachraum ein Vollgeschoß ergibt.
 - b) Im Bereich der eingeschößigen Bauweise auf höchstens 0.5, wenn sich im Dachraum ein Vollgeschoß ergibt.
 - c) Bei den Reihenmittelhäusern allgemein auf 0.8 und auf höchstens 0.9, wenn sich im Dachraum ein Vollgeschoß ergibt.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für gedeckte Freisitze ist zulässig, sofern diese in baulichem Zusammenhang mit Garagen und Nebengebäuden errichtet werden und über die Außenabmessungen der Hauptgebäude max. 3,0 m hervortreten.

§ 6

Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, daß Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 40,0 m zulässig sind.

Die Einzelhäuser am Ortsrand dürfen mit einer Länge von höchstens 20,0 m errichtet werden. Ausgenommen von dieser Regelung ist der vorhandene Gebäudebestand mit einer vorhandenen Längenabmessung von ca. 28,0 m. Die vorhandene Gebäudelänge darf nicht weiter vergrößert werden.

§ 7

Gestaltung der Gebäude

- 7.1. Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung ist in Ziegelstruktur und naturfarbenem Rot auszuführen. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Dachneigung und Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
- 7.2. Für den Bereich der eingeschößigen Einzel- und Doppelhäuser nördlich der Allgäuer Straße wird bei Einzelhäusern zugelassen, die Firstrichtung auch parallel zur Allgäuer Straße anzuordnen.
- 7.3. Die Höhe von Kniestock, gemessen von OK Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren darf 80 cm nicht übersteigen.
- 7.4. Die Giebelbreite im Bereich der Hausgruppen wird auf ein Maximalmaß von 12,0 m beschränkt.
- 7.5. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Abweichend davon sind Einzelgauben mit einer max. Längenabmessung außen von 1,50 m zulässig. Dabei ist zu beachten, daß die Gauben

mindestens 3,0 m vom Ortgang entfernt sind. Schleppgauben sind unzulässig. Im Bereich der Hausgruppen (westlich und östlich des verlängerten Kastanienweges) sind Dacheinschnitte bis zu einer max. Länge von 4,50 m zulässig, wobei diese vom Ortgang und untereinander einen Mindestabstand von 3 m einhalten müssen. Eine ruhige, harmonische Dachfläche muß gewährleistet sein.

- 7.6. Als großflächige sichtbare Materialien an Fassaden sind nur Putz und Holz zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden. Anderes Bauzubehör im Fassadenbereich mit Ausnahme von Kupfer ist im Ton der Fassade zu streichen. Glasbausteine, Riemchen, Kunststoff- und sonstige Verkleidungen im Bereich der Fassade sind unzulässig.

§ 8

Stellplätze und Garagen

- 8.1. Für die festgesetzten Hausgruppen (westlich und östlich des verlängerten Kastanienweges) sind die Kraftfahrzeugstellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Pro Wohneinheit ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen. Sollte südlich des Spielplatzes im Rahmen der offenen Bauweise eine Hausgruppe errichtet werden, so sind auch hier die Kraftfahrzeugstellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

- 8.2. Für Besucher sind zusätzlich je 7 Wohneinheiten im Bereich der Hausgruppen 1 Stellplatz oberirdisch nachzuweisen.
- 8.3. Auf Nebengebäuden und Garagen werden symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 48° vorgeschrieben. Die Wahl der Firstrichtung wird freigestellt. Die Satteldächer müssen mit dem Hauptfirst über die Gebäudelängsseite der Garagen und Nebengebäude angeordnet werden. Die maximale Firsthöhe der Grenzgaragen gegenüber der natürlichen Geländeoberfläche des Nachbargrundstückes wird auf 4,80 m beschränkt. Bei Einbeziehung der Garage in den Hauptbaukörper sind die hier getroffenen Festsetzungen einzuhalten.
- 8.4. Die Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.
- 8.5. Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 8.6. Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 10 m ausgeführt werden.
- 8.7. Die Garagen sind mind. 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten. Die Staufläche darf zur öffentlichen Fläche nicht eingefriedet werden.

§ 9

Höhenlage des Gebäudes

- 9.1. Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK Rohbeton), gemessen jeweils an OK Straße bzw. Gehweg im Eingangsbereich, darf höchstens betragen:
- a) Im Bereich der Hausgruppen östlich und westlich des verlängerten Kastanienweges max. 0,80 m.
 - b) Im restlichen Bereich max. 0,30 m.
- 9.2. Für das Baugebiet wird die Firsthöhe begrenzt und darf wie folgt betragen:
- a) bei einer Bebauung mit I + D max. 9,50 m
 - b) bei einer Bebauung mit II-III max. 13,00 m
- Als Bezugspunkt für das Maß der zulässigen Firsthöhe wird die OK des vorhandenen natürlichen ~~Gebäudes~~ zugrunde gelegt.

Geländes

§ 10

Grünordnerische Festsetzung, Einfriedung

- 10.1. Schutz des Mutterbodens gemäß § 39 Bundesbaugesetz.
- 10.1.1. Vorhandener Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

10.1.2. Zwischenlagerung des Oberbodens gemäß DIN 18300 auf Mieten, maximale Schütthöhe 2 m.

10.2. Vorhandener Gehölzbestand

10.2.1. Vorhandenes, zu erhaltendes Gehölz gemäß Baumliste/Bestandsaufnahme

Botanische Kurzform	lfd.Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name
Fs	1 - 4	Fagus silvatica	Rotbuche
Cb	5 - 9	Carpinus betulus	Hainbuche
B	10		Birnbaum
Tp	11-12	Tilia platyphylla	Sommerlinde
Bv	13-14	Betula verrucosa	Birke
C	15	Corylus avellana	Hasel
Bv	16-21	Betula verrucosa	Birke
P	22-29	Pseudotsugamenziesii caesia	Douglasfichte

10.2.2. Vorhandenes, zu verpflanzendes Gehölz neuer Standort für das zu verpflanzende Gehölz.

Die vorhandenen Linden (T30 -T32) sind für die Verpflanzung fachgerecht vorzubereiten.

- 10.2.3. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Bebauungsplanes wird zur harmonischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft folgende Regelung getroffen:

Wie in der Planzeichnung dargestellt, muß die vorhandene dreizeilige Fichtenreihe - aufgelockert durch vereinzelte Laubbäume - erhalten werden. Der Grünbestand am Ortsrand beansprucht einen Bodenstandraum in einer Breite von 7,0 - 8,0 m. Sind die Fichten aus Sicherheits- und Altersgründen nicht mehr haltbar, so ist die private Grünfläche in einer Breite von 5 m, dessen Tiefe von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus zu bemessen ist, ausschließlich mit standortheimischen Laubgehölzen wie unter Punkt 10.3.2. beschrieben, in dichtem Verband (2 x 2 m, Anteil Großgehölze 40 %, Anteil Sträucher 60 %) zu bepflanzen.

- 10.2.4. Der vorhandene Gehölzbestand ist unter strikter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen und zu erhalten.
- 10.2.5. Die zu erhaltenden Bäume müssen vor Beginn der Baumaßnahme im Kronentraufbereich mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. im Wurzelbereich wirksam geschützt werden.
- 10.2.6. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Wurzel-Kronenbereich (Auffüllung, Verdichtung, Befahren mit schweren Fahrzeugen, Leitungen usw.)

darf nicht erfolgen.

10.3. Grünfläche und Bepflanzung

10.3.1. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
Bepflanzung und Bindungen gemäß § 9 Abs. 1
Nr. 25 BBauG.

10.3.2. Zur Einbindung der Baumaßnahme in die um-
gebende Landschaft wird die Verwendung von
Laubgehölzen entsprechend der potentiell na-
türlichen Vegetation des Waldmeister-Tannen-
Buchenwaldes (Asperulo-fagetum) mit nachfol-
genden Arten

Bäume:

- | | |
|-----------|-----------------------|
| Rotbuche | - Fagus silvatica |
| Eiche | - Quercus robur |
| Bergahorn | - Acer pseudoplatanus |
| Feldulme | - Ulmus glabra |

Sträucher:

- | | |
|----------------|----------------------|
| Hasel | - Corylus avellana |
| Heckenkirsche | - Lonicera xylosteum |
| Hartriegel | - Cornus sanguinea |
| Weißdorn | - Crataegus monogyna |
| Pfaffenhütchen | - Euonymus europaeus |

festgelegt.

10.3.3. 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.

- 10.3.4. Sicherstellung des Pflanzraumes:
Oberbodenbedarf für Vegetationsflächen
Mindesteinbauflächen
großkronige Gehölze 300 x 300 cm
kleinkronige Gehölze 200 x 200 cm

Mindestauftragsstärken von 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.

10.4. Einfriedung

- 10.4.1. Im Bereich der Hausgruppen (westlich und östlich des verlängerten Kastanienweges) sind Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.
- 10.4.2. Im restlichen Planbereich dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedungen nur mit senkrecht angeordneten Holzlatten errichtet werden. Ausnahmsweise sind Einfriedungen aus Maschendraht zwischen Stahlsäulen zulässig, wenn

eine Hinterpflanzung erfolgt. Als Hinterpflanzung sind bodenständige Sträucher oder Hecken zu wählen (keine Formhecken). Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel max. 0,90 m betragen. Die Sockelhöhe darf 0,20 m nicht überschreiten.

- 10.4.3. Vorgelege ohne Einfriedung gemäß Planzeichnung dürfen nur einen Sockel bekommen, der max. 20 cm hoch sein darf. Die Flächen der Vorgelege sind zu bepflanzen (keine Hecken).
- 10.4.4. Die Einfriedung von Vorgärten unter 5,0 m Tiefe ist unzulässig.

§ 11

Versorgungsanlagen und Werbeeinrichtungen

- 11.1. Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprecheinrichtungen und für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität sind unzulässig. Eine Ausnahme besteht nur für die - 20 KV Freileitung N 7 c, welche den westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes überspannt.
- 11.2. Werbeanlagen, ausgenommen solche, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind unzulässig.
- 11.3. Für jede Hausgruppe ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

§ 12

Immissionsschutz

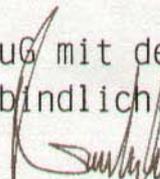
- 12.1. Bei den im nördlichen und südlichen Planbereich vorgesehenen Wohngebäuden sind im Einzelfall die Ruhe-, Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, daß sie an der dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite liegen. Verkehrslärm ist zu erwarten von der in einer Entfernung von ca. 480 m nördlich vorbeiführenden B 10/300 und der unmittelbar im Süden angrenzenden Ortsdurchfahrt. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind die Fenster in solchen Räumen als Schallschutzfenster gemäß VDI-Richtlinien 2719 in der erforderlichen Klasse herzustellen.
- 12.2. Auf die zeitweise einwirkenden Störfaktoren durch den im Westen und Norden unmittelbar angrenzenden Standortübungsplatz wird hingewiesen. Für die Zukunft können keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen aus Gründen des Standortübungsplatzes gegen die Gemeinde Stadtbergen erhoben werden.

§ 13

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gem. § 12 BBauG mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich.

Stadtbergen, den 02. Juli 1986


1. Bürgermeister

