Stadt Stadtbergen

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN

D 66 „Nördlich Deuringen – Teil 1“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stadtbergen, 19.09.2006
Geändert: 14.12.2006
01.03.2007

nusser architektur büro
föhrenkegel 2 86391 stadtbergen|deuringen tel 0821 | 43 34 44 fax 0821 | 24 36 028

Aufgrund § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) und zuletzt geändert am 24.06.04 (BGBl. I S. 2359), der Art. 89 Abs.1 Nr. 10 und Art. 91 Abs.3, Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 21132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-11-I erlässt die Stadt Stadtbergen folgende SATZUNG:

§ 1
Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Nusser, Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 01.03.2007 mit integriertem Grünordnungsplan, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466), festgesetzt.

§ 3
Zahl der Vollgeschosse

Im Baugebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

§ 4
Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplangebiet darf die Grundflächenzahl max. 0,35 und die Geschossflächenzahl max. 0,5 betragen. Eine Überschreitung für Reihenmittelhäuser um bis zu 50 % ist zulässig, wenn die Reihenhauszeile insgesamt die festgelegte Grund- und Geschossflächenzahl einhält.
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Die Wandhöhe, gemessen von Oberkante Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Dachhaut, darf 5,50 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Rohfußboden wird auf max. 9,50 m festgelegt.

§ 5
Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.
Sofern die Baugrenzen geringere Abstandsflächen als Art. 6 BayBO zulassen würden, gelten Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

Garagen und Nebengebäude dürfen sich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, wobei die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes sowie Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden dürfen. Gegenüber öffentlichen Flächen ist ein Grenzabstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

§ 6
Bauweise / Mindestgrundstücksgröße

(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise

(2) Die Mindestgrundstücksgröße für Einzel- und Doppelhäuser wird auf 500 qm festgesetzt.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

(1) Die Giebelbreite darf max. 11,00 m nicht überschreiten. Für Einzel- und Doppelhäuser wird die zulässige Gebäudelänge auf max. 16 m begrenzt.

(2) Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig. Bei Gebäuden, die unterhalb des Dachgeschosses ein Vollgeschoss haben, darf die Dachneigung 40 ° bis 48 ° aufweisen. Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren darf 80 cm nicht überschreiten.

Bei Gebäuden, die unterhalb des Dachgeschosses zwei Vollgeschosse haben, darf die Dachneigung 30 bis 35 ° aufweisen. Ein Kniestock ist hier nicht zulässig.

Dachüberstände dürfen am Ortgang maximal 30 cm, an der Traufseite max. 50 cm aufweisen.

(3) Die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Der First ist über die Längsseite der Gebäude zu führen. Nebenfirstrichtungen sind unter 90 Grad zum Hauptfirst zulässig. Die Dächer der Nebenfirste sind mit einem Giebel abzuschließen und so zu gestalten, wie die Hauptdächer. Nebenfirste müssen mindestens 1,50 niedriger sein wie der Hauptfirst des Gebäudes.

(4) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 40 ° und nur in Form von Einzelgauben mit einer maximalen Außenbreite von 2,20 m zulässig. Der Abstand von Gauben untereinander muß mindestens 1,20 m, zum Ortgang mindestens 2,0 m betragen. Die Gaubenlänge darf in der Summe maximal 40 % der Dachlänge betragen.

Zulässig sind Satteldach und Schleppgauben. Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachgauben je Dachseite einheitlich gestaltet sein. Auf Garagen und Nebengebäuden sind Gauben unzulässig.

(5) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(6) Die Sockelhöhe darf 30 cm nicht übersteigen, gemessen von der Gehweghinterkante bis Oberkante Fertigfußboden.
Sofern sich durch abfallendes Gelände entlang der Straßenseite eine Höhendifferenz an den Gebäudeecken von mehr als 25 cm ergibt, darf die Sockelhöhe bis zu 60 cm betragen.

(7) Die Dacheindeckung muss mit Dachziegeln oder Dachpfannen in rötlichem Farbton erfolgen. Anderes Material ist nur dann zulässig, wenn es in seiner optischen Wirkung dem festgelegten Material gleichkommt.
Ausgenommen sind Dachflächen, soweit sie als Solaranlagen oder Gründächer ausgebildet werden sowie Dachflächen von Wintergärten.

(8) Als großflächiges sichtbares Material an Fassaden ist nur Putz und Holz zulässig. Blockholzhäuser sind unzulässig.
Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

§ 8
Garagen und Nebengebäude

Bei Garagen und Nebengebäuden muss die Firstrichtung über die Längsseite der Gebäude verlaufen. Die Dacheindeckung und Dachform müssen mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden.
Bei beiderseitigem Grenzanbau sind Garagen und Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
Die Stauraumtiefe vor Garagen muss mindestens 5 m betragen. Dieser Bereich darf gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

§ 9
Grünordnerische Festsetzungen

(1) Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

(2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Grundstückszufahrten sind zulässig.

(3) Im Bereich der einfriedungsfreien Flächen darf eine Abgrenzung weder durch bauliche Maßnahmen noch durch Pflanzungen (Formhecken etc. über 50 cm Höhe) erfolgen.

(4) Geländeveränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

(5) Die gemeindliche Einfriedungssatzung ist anzuwenden

§ 10
Versorgungsanlagen

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

§ 11
Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

§ 13
Inkrafttreten

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

Stadtbergen, 26.09.2007
STADT STADTBERGEN

Dr. Ludwig Fink
1. Bürgermeister