
M A R K T

S T A D T B E R G E N

1.) Textteil
zum Bebauungsplan

"Zwischen Frühlingsstraße
und Ackerweg"

Handwritten signature



Augsburg, den 23.02.1988, 12.07.1988, 26.09.1989
in der Fassung vom 21.02.1991

B ü r o f ü r S t a d t p l a n u n g

Maximilian und Claudia M e i n e l Werdenfelser Str. 27d
8 9 0 0 Augsburg - Hochzoll Telefon 0 8 2 1 / 6 2 0 0 8

Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 89 Abs. 1 Nr.10, des Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) BayRS 2132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) BayRS 2020-1-1-I erläßt der Markt Stadtbergen, Landkreis Augsburg gem. § 10 BauGB folgenden Bebauungsplan L 22 "Zwischen Frühlingstraße und Ackerweg" als

S A T Z U N G

§ 1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Gebiet L 22 "Zwischen Frühlingstraße und Ackerweg" gilt die vom Büro für Stadtplanung, Maximilian und Claudia Meinel, Werdenfelser Straße 27d, Augsburg, am 23.02.1988 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 21.02.1991 die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(1) Das von den Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umschlossene Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert am 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig.

(2) Der Bereich Ecke Welserstraße - Ackerweg bei dem geplanten Zugang des Spielplatzes wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, -öffentlicher Parkplatz- festgesetzt.

(3) Der Bereich im Osten des Geltungsbereichs wird als öffentliche Grünfläche, Spielplatz festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Höchstwerte für Grundflächenzahlen und Geschößflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.

(2) Die Abstandsfläche von Gebäude A auf Flur-Nr. 460 darf ausnahmsweise auf die Fläche des privat gewidmeten Wirtschaftsweges zu liegen kommen.

§ 4 Mindestgröße der Baugrundstücke

(1) Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen.

(2) Baugrundstücke für Doppelhäuser müssen eine Mindestgröße von 350 m² aufweisen.

§ 5 Bauweise

(1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

(2) Die Garagen sind mit etwaigen Nebengebäuden grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Ausnahmsweise können sie an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

(3) Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen. Dachneigung und Dacheindeckung müssen dem Hauptgebäude entsprechen.

(4) Bei beiderseitigem Grenzanbau der Garagen und Nebengebäude sind diese mit Satteldach giebelseitig zur Grundstücksgrenze zu errichten. Die Garagen einschließlich der Nebengebäude auf beiden Grundstücken, sind als ein Gebäude einheitlich zu gestalten. Traufseitig darf an die Grundstücksgrenze nur bei einseitigem Grenzanbau angebaut werden.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

(1) Die Hauptgebäude mit I -zwingend- sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 32° - 40° zu bauen. Die Hauptgebäude mit II -zwingend- sind mit Satteldächern und einer Dachneigung zwischen 30° - 35° zu bauen. Die gewählte Dachneigung gilt für alle Dachflächen und Zwerchbauten des Hauptgebäudes. Nebenfürste sind jeweils mit einem Giebel abzuschließen.

(2) Die Firsthöhe für eingeschossige Bebauung darf max. 9,0 m betragen.

(3) Die Firsthöhe für zweigeschossige Bebauung darf max. 10,5 m betragen.

(4) Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von Oberkante Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Dachhaut, darf 80 cm nicht übersteigen.

(5) Dachgauben sind nur bei einer eingeschossigen Bauweise mit einer Dachneigung von mind. 38° zulässig. Die addierten Breiten der Dachgauben dürfen $1/3$ der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fußvorlage muß mindestens drei Pfannenreihen betragen.

(6) Dacheindeckung hat mit roten bis rotbraunen Ziegeln bzw. Dachsteinen zu erfolgen. Ausnahmsweise sind auch andere Dacheindeckungen möglich, wenn sie das Gesamtbild nicht beeinträchtigen. Die parallel zur Firstrichtung verlaufende Hausseite muß die längere sein.

(7) Die Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern zu bauen. Die Dacheindeckung und Dachneigung muß mit der Eindeckung und der Dachneigung des Hauptgebäudes übereinstimmen.

(8) Bei einseitigem Grenzanbau einer Garage mit Firstrichtung zur Grundstücksgrenze des Nachbarn kann das Dach ausnahmsweise auch mit einem Walm abgeschlossen werden.

(9) Der Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,30 m über der Gehsteighinterkante zu liegen kommen.

(10) Außenwände sind als verputzte Mauerflächen auszuführen. Sie sind in hellen Tönen zu streichen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind verschalte Außenwände und Giebelflächen zulässig. Sie sind so zu behandeln, daß die Holzstruktur sichtbar bleibt und sind in mittelbrauner Tönung oder naturbelassen auszuführen.

§ 7 Einfriedungen

Einfriedungen müssen an den Straßenfronten errichtet werden und können als Holzzäune mit senkrechter Teilung und einem Beton- oder Natursteinsockel oder Borddielen ausgebildet werden. Die Borddielen oder Sockel dürfen nicht höher als 15 cm über Gehsteighinterkante errichtet werden. Ausnahmsweise können Metall-, Kunststoff-, oder Hanichelzäune zugelassen werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird. Die Höhe darf 0,90 m nicht übersteigen.

§ 8 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen und Gebäuden nicht angebracht oder aufgestellt werden. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hinweisen, wenn sie das Straßenbild nicht verunstalten.

§ 9 Bepflanzung

(1) Von den zeichnerisch festgesetzten zu bepflanzenden Flächen am östlichen Rand des Baugebietes sind mindestens 60% der Länge der zur freien Landschaft gerichteten Grenzen mit einheimischen Gehölzen und einem kleinkronigen Laubbaum einheimischer Art zu hinterpflanzen.

(2) Der durch Plansignatur festgesetzte Erdwall (Flur-Nr. 458) ist zur grundstückabgewandten Seite mit einheimischen, hochwachsenden Gehölzen in geschlossenem Verband zu bepflanzen.

(3) Der Spielplatz ist mit einem 5,0 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen.

§ 10 Immissionsschutz

Bei den beiden Wohngebäuden im Süden sind die Ruheräume zu der lärmabgewandten Seite zu orientieren. Die Mauern, die Dachhaut, die Fenster, die Rolläden und weitere, hier nicht genannte Bauteile müssen, entsprechend der DIN 4109 (Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm) so konstruiert und ausgeführt sein, daß die Anhaltwerte für Innengeräusche nach VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenster) erreicht werden.

§ 11 Stauräume für PKW

(1) Bei künftigen Vorhaben ist folgende Anzahl an Stellplätzen zu errichten:

1. bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Je Gebäude ist auf volle Stellplätze aufzurunden.
2. bei Mehrfamilienhäusern (ab 4 Wohneinheiten) 1,2 Stellplätze je Wohneinheit und zusätzlich ein Besucherstellplatz je 4 Wohneinheiten. Die Stellplatzanzahl ist je Gebäude auf volle Stellplätze aufzurunden.

(2) Die Stauräume dürfen zu den jeweiligen Erschließungsstraßen hin nicht eingefriedet werden. Die Stauraumtiefe muß mindestens 5 m betragen. Stauräume oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 30 m² Größe sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen u.a. Gestaltungselemente zu gliedern.

§ 12 Bewehrungsvorschrift

Mit Geldbuße bis zu DM 100 000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen einer in diesem Bebauungsplan geregelten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

§ 13 Inkrafttreten

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



Stadtbergen, den **17. Feb. 1992**



1. Bürgermeister