



**MARKT
STADTBERGEN**

BEBAUUNGSPLAN

L 39

**SÜDLICH DER KORNSTRASSE
TEXTTEIL**

STADTBERGEN, DEN

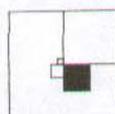
30.09.1991

geändert:
geändert:
geändert:

18.05.1995
23.05.1996
24.04.1997

PLANUNG

Uli Knecht Dipl. Ing. BDB
Ingenieurbüro für Bauwesen



Kappbergstraße 1
86391 Stadtbergen
Telefon 0821 / 243790
Telefax 0821 / 437479



Der Markt Stadtbergen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS - 2132-1-I, und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Ingenieurbüro für Bauwesen Uli Knecht, Kappbergstr. 1, 89391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 18.05.95 (in der Fassung vom 23.05.96), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet südlich der Kornstraße 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 nicht zugelassen.

§ 3

Zahl der Vollgeschoße

Es sind maximal zwei Vollgeschoße zulässig, wobei ein zweites Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

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

§ 5

Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelhäuser sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 42 Grad zulässig.

Die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Der First ist immer 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 Dächer der Hauptfirste. Die Höhe der Nebenfirste muß mindetens um 1,0 m niedriger sein wie die Höhe der Hauptfirste.

- 6.2 Dachaufbauten 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. Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 6.3 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren darf 60 cm nicht übersteigen.

- 6.4 Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf höchstens 9.00 m betragen, gemessen ab OKF des Erdgeschoßes.

- 6.5 Die Traufhöhe darf höchstens 3.20 m betragen, gemessen ab OKF des Erdgeschoßes.
- 6.6 Die zulässige Giebelbreite wird auf maximal 11,0 m beschränkt.
- 6.7 Der fertige Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,20 m über der bestehenden Geländeoberkante, gemessen von der Südgrenze der Baugrundstücke, zu liegen kommen. Die Höhenkoten, bezogen auf NN des bestehenden Geländes sind in der Planzeichnung eingetragen.
- 6.8 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen.
- 6.9 Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen; für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig. Glasbausteine, Riemchen, Kunststoff- und sonstige Verkleidungen im Bereich der Fassade sind unzulässig.

§ 7

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 7.1 Bei den festgesetzten Einzelhäusern sind 1.5 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Je Gebäude ist auf eine volle Anzahl von Stellplätzen aufzurunden.
- 7.2 Auf Garagen und Nebengebäuden sind nur Flachdächer zulässig.
- 7.3 Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 7.4 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen und Nebengebäude einheitlich zu gestalten. (Traufhöhe, Flachdachabschluß, Ausbildung der Attika)
- 7.5 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 10.0 m ausgeführt werden.
- 7.6 Die Stauraumtiefe vor Garagen muß mindestens 5 m betragen. Der Stauraum darf zur privaten Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden. Stauräume sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen oder andere Gestaltungselemente zu gliedern.
- 7.7 Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 8

Höhenlage der privaten Erschließungsstraße

Die private Erschließungsstraße darf bis auf die Anschlußbereiche an die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der notwendigen straßenbautechnischen Vorgaben im Mittel höchstens 15 cm über dem bestehenden Gelände an der Südgrenze verlaufen.

§ 9

Einfriedung und Anpflanzung

- 9.1 Die durch Bebauungsplanzeichnung entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzte 5,0 m breite private Grünfläche ist - neben den zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen - mit bodenständigen Laubgehölzen im Verband von ca. 1,2 x 1,2 m bis max. 1,5 x 1,2 m zu bepflanzen.

Dabei sind überwiegend zu verwenden:

Für die Baumpflanzungen:

Eberesche, Hainbuche, Birke, Winterlinde, Stieleiche, Esche, Wildkirsche, Feldahorn

Nadelgehölze und fremdländische Arten sind auf den privaten Grünflächen entlang der Südgrenze nicht zugelassen. Ausgenommen von dieser Regelung sind einzelne einheimische Koniferen.

Für die Strauchpflanzungen:

Haselnuß, Hartriegel, Heckenrose, Wolliger Schneeball, Feldahorn und Schlehe.

Formschnitthecken sind nicht zugelassen.

- 9.2 Die Zaunhöhe darf max. 0,90 m betragen. Zaunsockel entlang der Südgrenze der Baugrundstücke sind unzulässig. Die Sockelhöhe zwischen den Baugrundstücken sowie im Norden darf 0,20 m nicht überschreiten. Bezugshöhen hierfür sind im Norden die Höhe der privaten Erschließungsstraße sowie untereinander die Höhe der geplanten Geländeoberkante.

§ 10

Versorgungsanlagen und Werbeeinrichtungen

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

§ 11

Immissionsschutz

11.1 Die Verkehrsmenge auf der Radegundisstraße im Bereich dieses Bebauungsplanes entspricht der Querschnittsbelastung einer innerörtlichen Haupteinzelstraße. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wall oder Wand sind sowohl entlang der Radegundisstraße als auch insbesondere am südlichen Ortsrand aus ortsbildgestalterischen Gründen unzulässig. Sollten im Randbereich die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. DIN 18005 für tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für die beiden westseitigen Einzelhäuser überschritten werden, so sind die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) so anzuordnen, daß sie an der dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite liegen. Falls dies im Einzelfall nicht möglich sein sollte, sind die Fenster in solchen Räumen als Schallschutzfenster gem. VDI-Richtlinie 2719 in der erforderlichen Klasse herzustellen.

11.2 Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, daß mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm - aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelastigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, daß das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futtermittelentnahme mit inbegriffen ist.

§ 12

Schutz vor höchstem Grundwasserstand

Die Keller sind wasserdicht auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern. Die Kellerlichtschächte sind wasserdicht auszuführen und wasserdicht an die Kellerumfassungswände anzuschließen.

§ 13

Inkrafttreten

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

Stadtbergen, den 25. 11. 1997

L. Fink

Dr. Ludwig Fink
1. Bürgermeister

