

MARKT  
STADTBERGEN

BEBAUUNGSPLAN

L 45

ZWISCHEN NORDENSTR.  
GARTENSTR. AUGSBURGER STR.  
HAUPTSTR.

TEXTTEIL

STADTBERGEN  
GEÄNDERT

12.7.95

23.09.93

28.07.94

GRUPPE 65

HUBERT SCHULZ DIPL. ING. ARCH. BDA  
ERWIN HUTTNER DIPL. ING. ARCH. BDA  
HOCHFELDSTR. 15 1/4  
86159 AUGSBURG

TEL: 0821/25786-0

FAX: 0821/581314



Der Markt Stadtbergen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (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.

## S A T Z U N G

### § 1

#### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Gruppe 65, Hochfeldstraße 15 1/4, 86159 Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 12.07.1993 (in der Fassung vom 28.07.1994), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2

#### **Art der baulichen Nutzung**

- 2.1 Die mit WA gekennzeichneten Planbereiche werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132) festgesetzt. Von den nach § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und die Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.2 Die mit MI gekennzeichneten Bereich werden als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 der BauNVO sind unzulässig.

### § 3

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse sind Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden.



§ 4

**Maß der baulichen Nutzung**

Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt im gesamten Planungsgebiet 0,4.

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschosßflächenzahlen gelten als Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden. Die Geschosßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschoßen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

§ 5

**Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

§ 6

**Bauweise**

- 6.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO).
- 6.2 Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten bzw. gewerblichen Nutzungen wird für die einzelnen Gebäude gemäß beiliegender Anlage festgesetzt. Diese Anlage wird Bestandteil des Textteiles.

§ 7

- 7.1 Geneigte Dächer sind als Sattel- bzw. Walm- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 38° - 45° auszuführen.  
  
Die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Der First ist immer über die Längsseite der Gebäude zu führen.
- 7.2 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.
- 7.3 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren darf 60 cm nicht übersteigen.



- 7.4 Die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschoßes darf maximal 30 cm über natürlichem Gelände liegen.

## § 8

### Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 8.1 Bei Wohngebäuden sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Je Gebäude ist auf eine volle Anzahl von Stellplätzen aufzurunden.  
Der Stauraum vor den Garagen wird auf die notwendigen Stellplätze nicht angerechnet.
- 8.2 Bei gewerblichen Nutzungen gelten die Mittelwerte der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf zu Art. 55 der Bayerischen Bauordnung.
- 8.3 Tiefgaragen sind unzulässig.
- 8.4 Entlang der Hauptstraße und der Augsburger Straße ist pro Wohneinheit nur 1 Stellplatz in Garagen unterzubringen. Die restlichen Stellplätze sind im Freien anzulegen. Bei den Pergolakonstruktionen ist pro Wohneinheit nur 1 Garage zu unterbauen. Der zweite notwendige Stellplatz ist offen unter der Pergola unterzubringen.
- 8.5 Die in der Planzeichnung festgelegten Dachformen sind bindend.
- 8.6 Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 8.7 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen und Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 8.8 Wo in der Planzeichnung nicht anders festgelegt, muß die Stauraumtiefe vor Garagen mindestens 5 m betragen. Der Stauraum darf zur Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden. Stauräume sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen oder andere Gestaltungselemente zu gliedern.

## § 9

### Grünordnerische Festsetzung, Einfriedung

- 9.1 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- (1) Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesen- oder Schotterrasenflächen anzulegen.
- 9.2 Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB



(1) Die in der Planzeichnung als zu erhalten dargestellten Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Bestandsliste des zu erhaltenden Baumbestandes:

Standort Flur-Nr.	Deutsche Bezeichnung	Botanische Bezeichnung
432	3 Hainbuchen	Carpinus betulus
	1 Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	1 Spitzahorn	Acer platanoides
	Gehölzgruppen mit	
	- 3 Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	- 2 Hainbuchen	Carpinus betulus
432/2	1 Winterlinde	Tilia cordata
	1 Hainbuche	Carpinus betulus
435/5	1 Winterlinde	Tilia cordata
	2 Hainbuchenreihen	Carpinus betulus
435/13	1 Walnuß	Juglans regia
	1 Winterlinde	Tilia cordata
435/14	1 Spitzahorn	Acer platanoides

(2) Sollten zu erhaltende Gehölze trotz Schutzmaßnahmen bzw. durch Überalterung absterben, sind diese umgehend nachzupflanzen. Die Anpflanzung ist mit dem Landratsamt abzustimmen.

#### 9.3 Pflanzgebot gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB (zu pflanzende Laubbäume)

(1) Die Anpflanzungen müssen bei der Durchführung der Bau- maßnahmen vorgenommen werden. Der Nachweis für die fest- gesetzten Pflanzungen ist in Form eines Freiflächengestal- tungsplanes zusammen mit dem Bauantrag bei der Gemeinde vorzulegen.

(2) Für die Neupflanzungen sind ausschließlich Arten der Pflanzliste 1 zulässig.

(3) Als Mindestpflanzqualität ist für die Laubbäume folgen- des festgelegt: Hochstämme mindestens dreimal verschult, Stammumfang mindestens 16 - 20 cm.

Die Laubbäume im Straßenbereich müssen einen Kronenansatz über 2,50 m aufweisen.

(4) Die Baumscheibe muß pro Laubbaum mindestens 10 m<sup>2</sup> um- fassen. Die Oberfläche der Baumscheibe darf ausschließlich als Wiesen- oder Schotterrasenfläche angelegt werden. Zum wirksamen Schutz des Wurzelraumes im Bereich der Baumschei- be vor Verdichtung durch Überfahren o.ä. sind geeignete Maßnahmen durchzuführen bzw. Vorrichtungen anzulegen.

#### 9.4 Mindestdurchgrünung der Grundstücksflächen

(1) Die Anpflanzungen müssen bei der Durchführung der Bau- maßnahmen vorgenommen werden. Bei Neubauten ist der Nach- weis für die festgesetzten Pflanzungen in Form eines Frei- flächengestaltungsplanes zusammen mit dem Bauantrag bei der Gemeinde vorzulegen.

(2) Je Grundstück sind mindestens 50% der nicht überbauba- ren Grundfläche als Grünfläche anzulegen.



(3) Pro 100 m<sup>2</sup> Grünfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Ersatzweise können pro 100 m<sup>2</sup> Grünfläche zwei Obsthoch- oder -halbstämme gepflanzt werden.

Diese Mindest-Gehölzpflanzungen sind außerhalb des Sicherheitsbereiches der elektrischen Freileitungen vorzunehmen.

(4) Für die Neupflanzungen sind ausschließlich Arten der Pflanzliste 1 zulässig.

(5) Als Mindestpflanzqualität ist für die Laubbäume folgendes festgelegt: Hochstämme mindestens dreimal verschult, Stammumfang mindestens 16 - 20 cm.

#### 9.5 Einfriedung

Zur Straße hin orientierte, in der Planzeichnung dargestellte Schnitthecken sind verbindlich. Die Anpflanzung erfolgt einheitlich mit Hainbuche außerhalb eines zurückgesetzten Zaunes (max. Höhe 0,80 m). Die Schnitthöhe wird im ausgewachsenen Zustand auf 1,80 m festgelegt. Als Mindestpflanzqualität ist folgendes festgelegt: mindestens zweimal verschult, Höhe mindestens 80 - 100 cm.

9.6 Die nicht eingefriedeten Vorgartenbereiche sind als Wiesenfläche mit einzelnen Laubbäumen auszuführen.

#### 9.7 Oberflächenbefestigung

(1) Stellplätze und Zufahrten sind mit wasser- und sauerstoffdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengitter und/oder Schotterrasen zu befestigen.

#### 9.8 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Laubbäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Esche
Fagus silvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

### § 10

#### Schallschutz

Bei Umbau und Neubaumaßnahmen im Bereich der Augsburger Straße und der Hauptstraße ist die Bauausführung von straßenzugewandten Bauteilen nachweislich entsprechend den ergänzenden Bestimmungen zur DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau / Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm) vorzunehmen, welche die Einhaltung der in der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel gewährleistet. Die Orientierung schutzbedürftiger Räume muß in diesen Bereichen zu den straßenabgewandten Seiten erfolgen.



§ 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.
- 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, sofern der Anschluß an ein entsprechendes Erdkabel nicht möglich ist.

§ 12

Inkrafttreten

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

Stadtbergen, den

12. Jan. 1995

Dr. Fink  
1. Bürgermeister

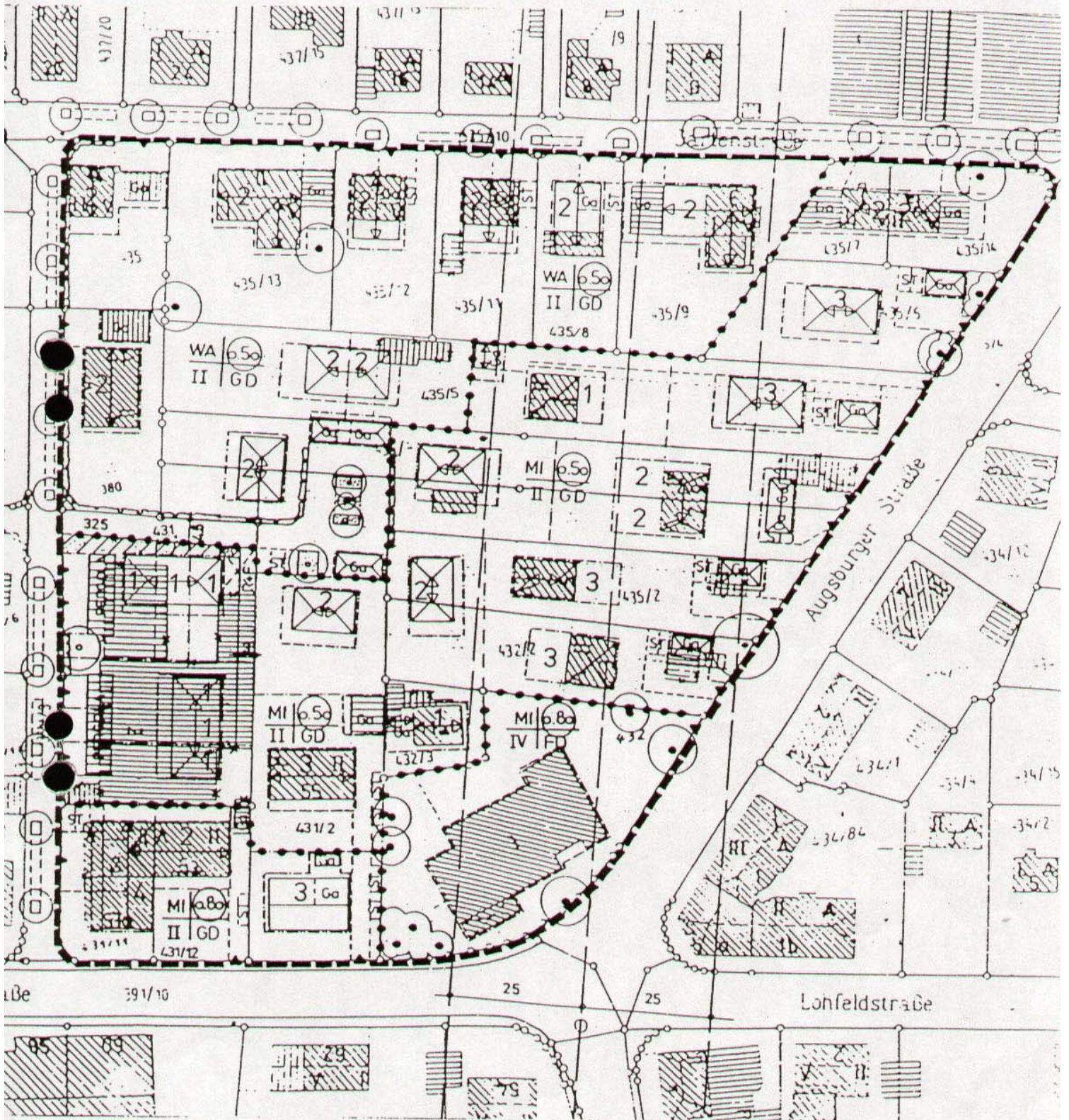


Hubert Schulz  
Dipl.Ing.Arch. BDA

Erwin Huttner  
Dipl.Ing.Arch. BDA



Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen/gewerblichen Nutzungen





### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Anfallendes Regenwasser von Dachflächen oder befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern.
2. Nach ergiebigen Niederschlägen oder Schneeschmelze kann ein hoher Grundwasserstand eintreten. Es wird daher empfohlen, die Keller wasserdicht auszuführen und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.
3. Baugesuche im Bereich der 110-kV-Freileitungsschutzzone sind der LEW Augsburg zur Stellungnahme zuzuleiten.
4. Innerhalb der Leitungsschutzzone sind die Unterwuchshöhen beschränkt. Bei Bepflanzungen innerhalb der Schutzzone sind Endwuchshöhen von max. 12 m zulässig.
5. Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, der LEW Augsburg zur Stellungnahme zuzuleiten.
6. Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe von elektrischen Versorgungseinrichtungen müssen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.