

nusser architektur büro

KAPELLENSTRASSE 11 86391 STADTBERGEN-DEURINGEN TEL.0821/433444 FAX0821/437348

textliche festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. L 47

NÖRDLICH U. SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE

der Marktgemeinde Stadtbergen, Landkreis Augsburg

Stadtbergen, 10.07.1995
Geändert : 26.10.1995
Geändert : 23.5.1996
Geändert : 24.7.1997
~~Geändert : 30.4.1998~~

**n u s s e r
a r c h i t e k t u r
b ü r o**
TEL. 0821/433444
FAX 0821/437348
86391 STADTBERGEN/DEURINGEN KAPELLENSTR.11

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. 98 der Bayerischen 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

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 Nusser, Kapellenstr. 11, 86391 Stadtbergen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 10. Juli 1995 (in der Fassung vom), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132) und als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BaunVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BaunVO sind nicht zugelassen.

§ 3

Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse sind zwingend und müssen sich unterhalb des Dachgeschosses befinden. Eine Überschreitung um ein Vollgeschoß ist zulässig, wenn dieses im Dachraum liegt.

§ 4

Maß der baulichen Entwicklung

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

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.

§ 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. Garagen und Nebengebäude müssen gegenüber öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 1.0 m einhalten.

Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind nur an den in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Stellen zulässig. Die unterirdischen Bauteile der Tiefgaragen dürfen sich auch außerhalb der überbaubaren Flächen befinden.

§ 6

Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

§ 7

Gestaltung der Gebäude

Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend der Bebauungsplanzeichnung zulässig.

Dachüberstände dürfen am Ortsgang 30 cm betragen, im Traufbereich 50 cm maximal betragen.

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 m niedriger sein wie der Hauptfirst des Gebäudes.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von Oberkante Rohbetondecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren darf 50 cm nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe darf 30 cm nicht übersteigen, gemessen von der Gehweghinterkante bis Oberkante Fertigfußboden.

Bei den Hanggrundstücken darf die Sockelhöhe auf der Hangoberseite max. 10 cm betragen, gemessen ab natürlichem Gelände.

Die Dacheindeckung muß mit Dachziegeln oder Dachpfannen in der Farbe naturrot erfolgen. Anderes Material ist nur dann zulässig, wenn es in seiner optischen Wirkung dem festgelegten Material gleichkommt.

Als großflächige sichtbare Materialien an Fassaden sind nur Putz 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 und Titan-Zinkblech, ist im Ton der Fassade zu streichen.

§ 8

Garagen und Nebengebäude

Bei Garagen, Tiefgarageneinhausungen und Nebengebäude muß die Firstrichtung über die Längsseite der Gebäude verlaufen.

Die Dacheindeckung und Dachform müssen mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen. Abweichend hiervon sind auch Flachdächer zulässig.

Bei beiderseitigem Grenzanbau sind Garagen und Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

Die Stauraumtiefe vor Garagen muß mindestens 5 m betragen. Der Stauraum darf zur Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden.

§ 9

Grünordnerische Festsetzungen, Einfriedungen

Grünordnung.

Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Sollten zu erhaltende Gehölze trotz Schutzmaßnahmen bzw. durch Überalterung absterben, sind diese umgehend nachzupflanzen.

Im Kronenbereich der als "zu erhalten" festgesetzten Bäume sind Bodenveränderungen, Oberflächenversiegelungen und die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.
Bei Neubaumaßnahmen sind je Grundstück mindestens 50 % der nicht überbaubaren Flächen als Grünfläche anzulegen.

Einfriedungen.

Im Planbereich sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wahlweise als Holzlatten- oder Maschendrahtzäune auszuführen.

Entlang der Hauptstraße sind nur Holzlattenzäune zulässig. Maschendrahtzäune dürfen nur mit Hinterpflanzung errichtet werden, wobei Formhecken nicht zulässig sind.

Die Zaunhöhe darf einschließlich Sockel maximal 1.20 m betragen. Die Sockelhöhe darf 0.20 m nicht überschreiten.

§ 10

Immissionsschutz

a) Straßenverkehrslärm

Für die an der Kreisstraße A 11 gelegenen Grundstücke gelten folgende Auflagen:

Die Bauausführung der Gebäude ist entsprechend den Bestimmungen zur DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Richtlinien für baulichen Schutz gegen Außenlärm) vorzunehmen, welche die Einhaltung der in der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel gewährleistet. Die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen bei Neubauten zur lärmabgewandten Seite hin ausgerichtet werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß nachts eine ausreichende Lüftung, auch bei dauernd geschlossenen Fenstern, sichergestellt sein muß (u.a. technische Be-/Entlüftung erforderlich). Ferner muß beachtet werden, daß das erforderliche Schalldämmmaß R_w durch Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen nicht vermindert werden darf.

b) Tiefgaragen

"Bei Tiefgaragen ist

- aa) der gesamte Tiefgaragenzufahrtsbereich zu umbauen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden;
- bb) für den Torbetrieb der Schlüsselschalter auf Tiefgaragenebene zu verlegen oder dieser mit einer Fernsteuerung auszurüsten;

- cc) ein geräuscharmes Garagentor einzubauen und hierbei zu berücksichtigen, wonach
 - der Bereich des Torflügels der beim Schließen des Tores an der Zarge anliegt, mit Gummipuffern zu versehen ist,
 - die Laufrollen kugelgelagert sind,
 - der Torantrieb zur Vermeidung von Körperschall mit Schwingmetallen abgehängt ist;
- dd) im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf eine fugenlose Ausführung ohne Sprünge und Stoßstellen der Fahrbahndecke zu achten;
- ee) die Tiefgaragenentlüftung - sofern erforderlich - über Dach des jeweiligen Gebäudekomplexes vorzunehmen;
- ff) falls im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachweislich zu belegen, daß auch ohne diese Maßnahmen ein adäquater Immissionsschutz gewährleistet und die Maßnahmen der TA-Luft und TA-Lärm erfüllt sind".

Hinweis

Im Toreinfahrtsbereich sollte darauf geachtet werden, daß in den geplanten Wohngebäuden Schlafräume nach Möglichkeit nicht in unmittelbarer Nähe zur Toreinfahrt situiert werden.

§ 11

Flächen für Leitungsrechte

- a) Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht sowie einem Geh- und Fahrrecht zum Zwecke von Unterhaltsarbeiten an Stromleitungen zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Fl.Nr. 2016/106 Gemarkung Gersthofen (derzeit Lech-Elektrizitätswerke) zu belasten.
- b) Über den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes verläuft eine 110-kV-Leitung Y6 der Lech-Elektrizitätswerke. In der beiliegenden Bebauungsplanzeichnung ist die Leitungsmittelachse sowie die jeweils 25 m beiderseits der Leitungsmittelachse umfassende Schutzzone dargestellt. Der Bestand der Betriebsmittel muß zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet sein. Innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Leitung sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN/VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach DIN VDE 0210 Mindestabstände zu spannungsführenden Leiterseilen gefordert werden, sind die Unterbauungs- und Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone sind deshalb mit den Lech-Elektrizitätswerken abzustimmen und Bauanträge ihnen gemäß § 76 BayBO zur Stellungnahme zuzuleiten. Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der Lech-Elektrizitätswerke müssen

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.

Um die Standsicherheit des Gittermastes Nr. 55 nicht zu gefährden und einen ausreichenden Arbeitsraum zu erhalten, muß eine Fläche mit einem Radius von 7.0 m um den Mastmittelpunkt von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Ferner ist zu beachten, daß diese Fläche während der gesamten Bauphase unversehrt bleibt und deren Rand durch geeignete Maßnahmen gegen ein eventuelles Abrutschen des Erdreiches gesichert werden muß.

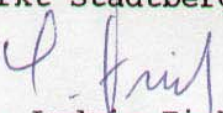
Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, den LEW zur Stellungnahme zuzuleiten.

§ 12

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadtbergen, 18. NOV. 1998
Markt Stadtbergen


Dr. Ludwig Fink
1. Bürgermeister

