

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan L 57

" BEIM FRIEDHOF "

für das Gebiet mit der Flur Nr. 46 und Teile  
der angrenzenden Straße Kirchberg, Gemarkung Leitershofen

**MARKT STADTBERGEN**

Landkreis Augsburg

PLANUNG  
Architekturbüro  
Leo Weierst  
Schnurbeinstraße 9b  
86391 Stadtbergen



27. Juni 2002  
Stadtbergen, den.....

Der Markt Stadtbergen, Landkreis Augsburg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 9 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. 08. 1997 (GVBl. S 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO,BayRS-2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als

## **SATZUNG**

### **§ 1**

#### **Inhalt des Bebauungsplanes**

- (1) Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die von dem Architekturbüro Leo Weierst, Schnurbeinstraße 9 b in 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27.06.2002, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.
- (2) Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "L 57 Beim Friedhof" für die Fl. Nr. 46 und Teile der Straße Kirchberg der Gemarkung Leitershofen.

### **§ 2**

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

- (1) Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) festgesetzt.
- (2) Die im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO möglichen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Grundflächenzahl gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

### **§ 4**

#### **Bauweise**

Im gesamten Geltungsbereich gilt nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung die offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO). Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

### **§ 5**

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse sind Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der im Plan eingetragenen Vollgeschosse für den Bereich I+D ist für ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn diese im Dachraum liegt.

### **§ 6**

#### **Gestaltung der Gebäude**

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 – 48° zulässig. Nebenfirstrichtungen sind unter 90° 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 mind. 1 m niedriger sein wie die Höhe der Hauptfirste. Dachgauben sind nur nach Maßgabe der Dachgaubensatzung des Marktes Stadtbergen in der jeweils gültigen Fassung zulässig. Auf der Nordseite sind Gauben unzulässig.
- (2) Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln in dunkelrotem bis rotem Farbton zu erfolgen.

- (3) Bei den Hauptgebäuden I+D ist ein Kniestock bis 50 cm über Oberkante Rohdecke zulässig. Das Maß ist im Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Sparren zu nehmen. Ansonsten ist kein Kniestock zulässig.
- (4) Die Giebelbreite der Hauptgebäude wird auf max. 10 m beschränkt.
- (5) Die Hauptgebäude sind ohne Dachüberstände an Ortgang und Traufe zu errichten.
- (6) Die Außenwände der Hauptgebäude sind zu verputzen. Die Verkleidung mit Holz ist in Teilbereichen (z.B. Giebel) zulässig.
- (7) Grelle, den Gesamteindruck störende Fassadenanstriche sind nicht erlaubt.

## **§ 7**

### **Garagen**

- (1) Die Garagen und Stellplätze sind gemäß Bebauungsplanzeichnung zwingend im Mittelteil des Grundstückes unterzubringen.
- (2) Garagen sowie Nebengebäude, die mit Firstrichtungspfeilen gekennzeichnet sind, sind mit Satteldach, Dachneigung entsprechend dem dazugehörigen Hauptgebäude, auszuführen. Die Dacheindeckung der Garagen und Nebengebäude ist in Form, Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.
- (3) Garagen und Nebengebäude dürfen keinen Kniestock erhalten.
- (4) Garagen und Nebengebäude sind ohne Dachüberstände an Ortgang und Traufe zu errichten.
- (5) Überdachte Stellplätze und damit im Zusammenhang errichtete Nebengebäude im Norden sind als geschlossene Garagen mit verputztem Mauerwerk zu errichten.
- (6) Die Errichtung der Stellplätze im Süden kann wahlweise bzw. in Kombination als nicht überdachte Stellplätze, geschlossene Garage oder Carport erfolgen. In jedem Fall hat die Errichtung als Grenzbebauung zu erfolgen.

## § 8

### Höhenlage

Bei Hauptgebäuden muss der Bezugspunkt (westlicher Schnittpunkt mit bestehendem Gelände) Erdgeschossfußbodenhöhe auf bestehendem Geländeniveau liegen.

## § 9

### Schutzbestimmungen

#### (Bodendenkmäler)

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muss für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/815750, ist an allen Verfahren zu beteiligen.

Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe auch für alle Maßnahmen zur Erschließung oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

*Schreiben BLD vom 27.07.04*

## § 10

### Versorgungsleitungen

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

## § 11

### Grünordnungsmaßnahmen

- (1) Nicht überbaubare Flächen, mit Ausnahme der privaten Verkehrsflächen und dergl. sind als private Grünflächen festgesetzt und gärtnerisch anzulegen. Bei Neubau-  
maßnahmen ist der Baumbestand, soweit möglich, zu erhalten. Auf jedem Grund-  
stück müssen mindestens zwei Laubbäume erhalten bleiben bzw. gepflanzt werden.
- (2) Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ist entsprechend der Nutzung zu  
gestalten.
- (3) Im Bereich der einfriedungsfreien Flächen sind niedrige Hecken zulässig.

## § 12

### Inkrafttreten

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

Stadtbergen, 09. Sep. 2002

MARKT STADTBERGEN

Dr. Ludwig Fink

1. Bürgermeister

