



MARKT STADTBERGEN

BEBAUUNGSPLAN

L 59

SÜDLICH DER KORNSTRASSE- ÖSTLICHER TEIL

TEXTTEIL

STADTBERGEN, DEN

geändert

27.06.2002

10.04.2003

27.05.2004

Planung

ATELIER 2000 Bauplanungs-GmbH

Wankelstraße 1 b, 86391 Stadtbergen

Telefon 0821 / 444 10 26

Telefax 0821 / 444 10 21

eMail: ATELIER-2000@t-online.de

Stadtbergen, den 10.11.2004

Uli Knecht, Dipl. Ing. BDB:

Der Markt Stadtbergen, Landkreis Augsburg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung 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

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Firma Atelier 2000 Bauplanungs-GmbH, Wankelstraße 1 b, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27.05.2004, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet "Südlich der Kornstraße, östlicher Teil" 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 im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

§ 3

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 ist bei der im Bebauungsplan festgesetzten " I + D Bebauung " für ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses im Dachraum liegt.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

§ 6

Bauweise

- 6.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO).
- 6.2 Für die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Einzelhäuser sind jeweils maximal zwei Wohneinheiten und für die festgesetzten Doppelhäuser jeweils maximal eine Wohneinheit zulässig.

§ 7

Gestaltung der Gebäude

- 7.1 Für die Hauptgebäude in „I+D Bauweise“ am südlichen Ortsrand sind gemäß Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 -42 Grad zulässig.

Für die Hauptgebäude in "I+D Bauweise“ südlich der Kornstrasse sind gemäß Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 -45 Grad zulässig.

Für die Hauptgebäude in "II Bauweise" südlich der Kornstrasse sind gemäß Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 -35 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 mindestens um 1,0 m niedriger sein wie die Höhe der Hauptfirste.

- 7.2 Dachaufbauten sind nur nach Maßgabe der Dachgaubensatzung des Marktes Stadtbergen in der jeweils gültigen Fassung zulässig.

- 7.3 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren darf 0,60 m nicht übersteigen.
- 7.4 Die Wandhöhe der Hauptgebäude darf maximal betragen:
- | | |
|--|--------|
| bei der festgesetzten Bauweise I + D mit der DN 38-42 Grad | 3,80 m |
| bei der festgesetzten Bauweise I + D mit der DN 38-45 Grad | 3,80 m |
| bei der festgesetzten Bauweise II mit der DN 30-35 Grad | 6,80 m |
- gemessen jeweils ab OKF des Erdgeschosses mit Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OKF Dachkante.
- 7.5 Die zulässige Giebelbreite wird auf maximal 11,0 m beschränkt.
- 7.6 Der fertige Erdgeschossfußboden der südlichen Bauzeile am Ortsrand darf an keiner Stelle mehr als 0,20 m über der bestehenden Geländeoberkante liegen.
- Der fertige Erdgeschossfußboden der Bauzeile südlich der Kornstrasse darf höchstens 0,20 m über der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung an der Stelle des Hauptzuganges liegen.
- 7.7 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen.
- 7.8 Für Außenwände sind nur verputzte oder Holzverschalte Oberflächen vorzusehen; für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallende, unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig. Kunststoffverkleidungen im Bereich der Fassade sind unzulässig.

§ 8

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 8.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Nutzung des jeweiligen Bauvorhabens durch die jeweils gültige Stellplatzsatzung des Marktes Stadtbergen geregelt.
- 8.2 Für die Garagen sind nur Flachdächer zulässig. Bei alleinstehenden Nebengebäuden ist die Dachgestaltung freigestellt.
- 8.3 Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 8.4 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen und Nebengebäude einheitlich zu gestalten. (Dachform, Dachneigung, Traufhöhe)
- 8.5 Die Stauraumtiefe vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen, gemessen von der Gehweghinterkante bzw. Straßenhinterkante. Der Stauraum darf zur öffentlichen

Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden. Stauräume sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen oder andere Gestaltungselemente zu gliedern.

Werden Garagen mit ihrer Längsseite parallel zur öffentlichen bzw. privaten Erschließungsstraße/Gehweg angeordnet, so muss der Abstand mind. 2,0 m betragen.

§ 9

Schutzbestimmungen Bodendenkmäler

Auf Grund von früheren archäologischen Untersuchungen muss bei allen künftigen Bodeneingriffen im Planungsgebiet mit Bodendenkmälern gerechnet werden. Archäologische Funde unterliegen gemäß Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 98271 / 81570, Fax 08271 / 815750) mitgeteilt werden.

§ 10

Grünordnerische Festsetzungen, Einfriedungen

10.1 Der Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

10.2 Vorhandener Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

10.3 Zu erhaltender Baumbestand

Erhaltungsgebot

Die gemäß Bebauungsplanzeichen zu erhaltenden, einzelnen Bäume und Baumgruppen sind in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere zu beachten sind:

- Veränderungen der Bodenoberfläche innerhalb des Kronentraufbereichs sind nicht zulässig.
- Bei Gehölzausfall durch Überalterung, Krankheit, Beschädigung oder Eingriffe in den Boden muss pro ausgefallenen Baum mit einem Laubbaum der 1. Ordnung gemäß Pflanzliste und Mindestpflanzqualität (siehe Textteil 9.5 und 9.6) nachgepflanzt werden.

- Bei Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen für Baumaßnahmen“ und der RAS-LG4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ beachtet werden.

In den Bauvorlageplänen sind darzustellen:

- die zu erhaltenden Einzelbäume und Baumgruppen in ihrer Art, aktuellen Stammumfang in 1 m Stammhöhe, durchschnittlichen Kronendurchmesser und Standort vor dem Eingriff
- alle geplanten Eingriffe in den Boden oder in den zu erhaltenden Gehölzbestand
- alle geplanten Ersatzpflanzungen mit Art der Bäume und Standort

10.4 Grundstückbezogenes Pflanzgebot

Anpflanzung von Bäumen auf privater Fläche

Pro Grundstück muss ein Laubbaum gepflanzt werden, auch wenn diesbezüglich keine Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung vorhanden sind. Es sind nur Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zulässig. Die planzeichnerisch festgesetzten Standorte der zu pflanzenden Gehölze können geringfügig verschoben werden, wenn das allgemeine Prinzip der Pflanzung zum betroffenen Bereich (z.B. Baumreihe mit straßenraumprägender Bedeutung) erhalten bleibt. Zu erhaltende oder bestehende Gehölze auf dem Grundstück oder bestehende Gehölze 1. Ordnung können angerechnet werden.

Im Bereich innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Schutzzone der 110 –kV-Freileitung Y6 dürfen nur Bäume mit einer Endwuchshöhe von max. 12 m gepflanzt werden. Die weiteren Hinweise sind im Rahmen der einzelnen Genehmigungsverfahren zu beachten.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung auf privater Fläche

Die Tiefe der anzupflanzenden Fläche beträgt 5,0 m und verläuft parallel zur südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Pflanzdichte

Pro Grundstück und pro angefangene 75 qm umgrenzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern müssen mindestens ein Laubbaum und 5 Sträucher gepflanzt werden. Formschnitthecken und freiwachsende Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

Innerhalb der gemäß Planzeichen umgrenzten Fläche sind nur Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zulässig.

10.5 Pflanzliste

Laubbäume

Für alle nachfolgenden Baumarten können auch die Sorten gepflanzt werden, wenn ihre Endhöhe mind. 6 m beträgt: Ahorn, Birke, Rotbuche, Esche, Stieleiche, Linde, Hainbuche, Dorn-Arten, Vogelkirsche, Vogelbeere, Mehlbeere, Welschnuss, Apfel-Hochstamm, Birne-Hochstamm.

Sträucher

Hartriegel, Kornelkirsche, Haselnuss, Eingrifflicher Weißdorn, Deutzie, Pfaffenhütchen, Ranunkelstrauch, Perlmutterstrauch, Liguster, Schlehe, Bauernjasmin, Wildrosen, Flieder, Wolliger Schneeball.

10.6 Allgemeines Pflanzgebot und Mindestpflanzqualität

Pflanzgebot

Alle planzeichnerisch oder textlich festgesetzten Pflanzungen und Ersatzpflanzungen sind zu erstellen, zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. Die Pflanzungen müssen spätestens 2 Jahre nach Baubeginn abgeschlossen sein.

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind mit nachfolgender Mindestpflanzqualität zu pflanzen

- Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang (STU) von 14 bis 16 cm oder Bäume als Stammbüsche / Heister mit einer Höhe von 200 bis 250 cm
- Obstgehölze als Hochstämme
- Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 100 cm und mindestens 5 Grundtrieben

10.7 Einfriedung

Entlang des südlichen Ortsrandes und der privaten Erschließungsstrassen dürfen Einfriedungen nur aus Holz mit senkrechter Lattung errichtet werden. Ausnahmsweise sind Einfriedungen aus Maschendraht zwischen Stahlsäulen zulässig, wenn eine Hinterpflanzung erfolgt. Die Zaunhöhe darf einschließlich Sockel maximal 1,3 m betragen. Die Sockelhöhe darf 0,20 m nicht überschreiten. Die Ortsrandeinfriedung muss ohne Sockel errichtet werden. An öffentlichen Verkehrsflächen gilt die Einfriedungssatzung des Marktes Stadtbergen. Zur Hinterpflanzung sind nur bodenständige und freiwachsende Laubgehölzhecken zulässig.

(Formschnitthecken und freiwachsende Hecken mit Nadelgehölze sind nicht zulässig. Bereits bebaute Grundstücke bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Bei Nutzungsänderung müssen die Festsetzungen aber beachtet werden.)

§ 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 Aus betrieblichen Gründen ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Schranksabmessung: l/b/h 1,00 m/0,35 m/1,20 m) durch die Lech-Elektrizitätswerke innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die Anzahl und genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten, werden die Verteilerschränke so auf den Privatgrundstücken errichtet, dass die Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche übereinstimmt.
- 11.3 Im Bereich innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Schutzzone der 110 –kV-Freileitung Y6 ist zu beachten:

Der Bestand der Betriebsmittel der LEW muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet sein. Bei sämtlichen Bauvorhaben, die ganz oder teilweise innerhalb der Schutzzone der Hochspannungsleitung zu liegen kommen, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN/VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind deshalb möglichst frühzeitig mit den LEW abzustimmen und den LEW im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Überprüfung und Stellungnahme vorzulegen.

Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Leitungsschutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen. Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzonen sind zu unterlassen, falls unumgänglich, den LEW zur Stellungnahme zuzuleiten.

Um die Standsicherheit des Gittermasten Nr. 54 nicht zu gefährden und einen ausreichenden Arbeitsraum zu erhalten, muss eine Fläche mit einem Radius von 6 m um den Mastmittelpunkt von jeglichen Erdarbeiten ausgenommen und von einer Bebauung freigehalten werden.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen der LEW müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A2 der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE- Vorschriften erfolgen. Auf die Gefahr bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen wird hingewiesen.

Von den Leiterseilen der Hochspannungsleitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die Grenzwerte der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eingehalten.

§ 12

Immissionsschutz

Im Quartier Flur-Nr. 420/5 bis 420/8 und 420/24 bis 420/26 ist bei Neu- und Umbaumaßnahmen ein entsprechender baulicher Schallschutz entsprechend den ergänzenden Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Teil 5 Schutz gegen Außenlärm) vorzunehmen. Mit dem Bauantrag ist ein gutachterlicher Nachweis in diesem Zusammenhang zu erbringen.

§ 13

Bei Baugesuchen im Bereich der an privaten Erschließungsstraßen liegenden Grundstücke ist mit der Bauantragsstellung nachzuweisen, dass für die jeweilige private Erschließungsstraße ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsverlegungsrecht im Grundbuch eingetragen ist.

Alternativ ist die Erschließung dann gesichert, wenn der Bauwerber an der privaten Erschließungsstraße Miteigentumsanteile im Sinne eines Gemeinschaftseigentums besitzt.

§ 14

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

§ 15

Inkrafttreten

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

Stadtbergen, den 10.11.2004


Dr. Ludwig Fink
1. Bürgermeister

