

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. L60

## “NÖRDLICH VOM SCHLOSS”

DES MARKTES STADTBERGEN LANDKREIS AUGSBURG

STADTBERGEN, 25. 04. 02  
28. 11. 02  
24. 07. 03

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-2020-1-1-1) 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, Kapellenstrasse 11, 86391 Stadtbergen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 25.04.2002 (in in der Fassung vom 24.07.2003), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### **§ 2**

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

Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO jeweils in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) 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.

#### § 4

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenster in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Die festgelegten Baufenster in der Grösse von 15 x 12 m gelten als Höchstmaß der baulichen Entwicklung.

Sofern die Baugrenzen geringere Abstandsflächen als Art. 6 BayBO zulassen würden, gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO.

Die zusätzlich überbaubaren Grundstücksflächen für Garagen/Carports sind durch gesonderte Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

#### § 5

##### Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

#### § 6

##### Gestaltung der Gebäude

Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung und -form entsprechend der Bebauungsplanzeichnung zulässig.

Dachüberstände dürfen am Ortgang bis zu 30 cm betragen, im Traufbereich max. 50 cm.

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

Nebenfirstrichtungen sind mit 90 Grad zum Hauptfirst zulässig. Die Dächer der Nebenfirste sind mit einem Giebel abzuschliessen und so zu gestalten, wie die Hauptdächer. Bei Errichtung eines Walmdaches sind Nebenfirste mit einem Walm abzuschliessen.

Nebenfirste müssen mindestens 1.00 m niedriger sein wie der Hauptfirst des Gebäudes.

Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben mit einer maximalen Längenabmessung aussen von 1.50 m zulässig. Der

Abstand der Gauben untereinander muss mindestens 2.50 m, zum Ortgang mindestens 3.00 m betragen. Die Fussvorlage vor den Gauben muss mindestens 3 Pfannenreihen aufweisen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von Oberkante Rohbetondecke bis Schnittpunkt Aussenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren, darf 80 cm nicht überschreiten.

Die OK Firsthöhe wird auf max. 9.00 m festgelegt, gemessen von OK Fertigfussboden im EG des geplanten Gebäudes.

Die Sockelhöhe (OK FFB) darf max. 15 cm über der bestehenden Geländeoberkante liegen, gemessen an der Nord-Westecke des jeweils geplanten Gebäudes.

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

Als grossflächige sichtbare Materialien an Fassaden ist nur Putz zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen nur kleinflächig zur Verwendung kommen.

## § 7

### Garagen und Nebengebäude

Bei Garagen und Nebengebäuden muss die Firstrichtung über die Längsseite der Gebäude verlaufen. Die Dacheindeckung und Dachform muss mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen. Ferner sind auch Flachdächer zulässig. Dachaufbauten und Nebenfirste sind unzulässig.

Bei beiderseitigem Grenzbau sind Garagen und Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

Die Stauraumtiefe vor Garagen muss mindestens 5.00 m betragen. Der Stauraum darf zur Erschliessungsstrasse hin nicht eingefriedet werden.

## § 8

### Bodenschutz und Grünordnung

Die im Plan dargestellten und mit Nr. 1-19 - siehe Liste zu erhaltende Bäume - versehenen markanten, ortsbildprägenden Laub- und Nadelbäume auf Fl.Nr. 110/2, 111/3, 111/4, 111/6 und 113 sind zu pflegen und in ortstypischer Wuchsform zu erhalten. Aufschüttungen, Abgrabungen, Überbau sowie Eingriffe in den Kronen- und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume sind zu vermeiden.

Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzel- und oder Kronenbereich durch Baumassnahmen sind durch die Naturschutzbehörde zu begleiten und ggf. zu minimieren. Ist die Entfernung eines Baumes auf Grund von Baumassnahmen, Überalterung, Krankheit oder Beschädigung unvermeidbar, ist er artengleich bzw. gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammdurchmesser von 14 - 16 cm auszugleichen.

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 die Standorte zu erhaltender Einzelbäume und Baumgruppen, alle evtl. geplanten Eingriffe in den zu erhaltenden Gehölzbestand sowie die damit erforderlichen Ersatzpflanzungen darzustellen.

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten 5 m bzw. 3 m tiefen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ortsrand) sind pro Grundstück und angefangene 75 qm umgrenzte Fläche mindestens ein Laubbaum und 5 Sträucher gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen.

#### Pflanzliste (neu zu pflanzende Bäume):

Die Endhöhe der nachfolgenden Baumarten muss mind. 6 m betragen:

#### Bäume:

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

Alle planzeichnerisch oder textlich festgesetzten Pflanzungen und Ersatzpflanzungen sind zu erstellen, zu erhalten, zu

pflügen und bei Ausfall artengleich oder gemäss Pflanzliste zu ersetzen. Die Pflanzungen müssen spätestens 2 Jahre nach Baubeginn abgeschlossen sein. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm oder Bäume als Stammbüsche/Heister mit einer Höhe von 200 bis 250 cm zu pflanzen. Die Sträucher sind mit einer Höhe von 60 bis 100 cm und mindestens 5 Grundtrieben zu pflanzen.

Zu erhaltender Baumbestand:

- 1 Birke
- 2 Birke
- 3 Rotbuche
- 4 Buche
- 5 Buche
- 6 Kastanie
- 7 Kastanie
- 8 Linde
- 9 Weißbuche
- 10 Birke
- 11 Eiche
- 12 Buche
- 13 Hainbuche
- 14 Walnuß
- 15 Birkengruppe
- 16 Lärchengruppe
- 17 Birken
- 18 Birken
- 19 Feldahorngruppe

Die privaten Erschliessungsstrassen sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

## § 9

### Schutzbestimmungen (Bodendenkmäler)

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, ist vor Beginn der ersten Abschubarbeiten ein Mitarbeiter der Fachheimatpflege im Landratsamt Augsburg oder des Landesamtes für Denkmalpflege zu beteiligen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Aussenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750, ist an allen Verfahren zu beteiligen.

§ 10

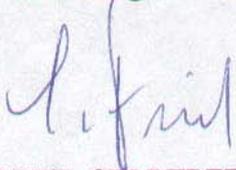
**Einfriedung**

Entlang der privaten Flächen dürfen Einfriedungen nur aus Holz mit senkrechter Lattung errichtet werden. Ausnahmsweise sind Einfriedungen aus Maschendraht zwischen Stahlsäulen zulässig, wenn eine Hinterpflanzung erfolgt (Formschnitthecken sind nicht zulässig). Die Zaunhöhe darf maximal eine Höhe von 1.3 m betragen. Im östlichen Bereich (Ortsrand) ist kein Sockel zulässig.

**Inkrafttreten**

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

Stadtbergen, 24.07.03



MARKT STADTBERGEN  
Dr. Ludwig Fink  
1. Bürgermeister

