



# MARKT STADTBERGEN

## BEBAUUNGSPLAN

### L 61

#### WESTLICH VOM SCHLOSS

#### TEXTTEIL

**STADTBERGEN, DEN**

geändert:

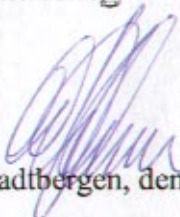
geändert:

**06.06.02**

28.11.02

24.07.03

Planung



Stadtbergen, den 02.07.2006

**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](mailto:ATELIER-2000@t-online.de)

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 01.06.2006, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2

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

Das Gebiet "Westlich vom Schloss" wird im nördlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA), das Grundstück im südöstlichen Bereich wird als Mischgebiet (MI), im Sinne des § 4 bzw. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132) und im südlichen Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4, Abs. 3 sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen. Die Ausnahmen des § 6, Abs. 2 Pkt. 7 und 8 sowie Abs. 3 sind im Mischgebiet 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 Geschossflächen in Quadratmetern gelten als Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden. Die festgesetzte Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstückes, der von der baulichen Anlage des Wohngebäudes überdeckt wird. 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 Die zusätzlich überbaubaren Grundstücksflächen nur für Garagen und Carports sind durch gesonderte Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

## § 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 zulässig.

## § 7

### Gestaltung der Gebäude

- 7.1 Für die Hauptgebäude sind gemäß Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung zulässig:
  - symmetrische Satteldächer,
  - Pultdächer mit einem Höhenversatz von max. 1,35 m mittig über die Gebäudelängsseite und
  - symmetrische Zeltdächer

jeweils mit einer Dachneigung von 38 - 44 Grad

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 oder einem Walm abzuschließen und so zu gestalten wie die Dächer der Hauptfirste. Die Höhe der Nebenfirste muss mindestens um 1,5 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 80 cm nicht übersteigen.
- 7.4 Die Wandhöhe der Hauptgebäude, bezogen auf die westliche Hangseite, darf maximal 4,00 m betragen:
- 7.5 Die zulässige Giebelbreite wird bei den Gebäudetypen mit Sattel- bzw. Pultdach auf maximal 10,00 m beschränkt. Die zulässige Seitenlänge bei quadratischen Gebäuden mit Zeltdächer darf max. 11,75 m betragen.
- 7.6 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenkote nicht überschreiten. Eine Höhensprung beim Erdgeschossfußboden um max. 1,05 m talseitig für 50 % der Grundfläche nach § 4 ist zulässig.
- 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 Die Art und die Gestaltung der Dächer von Garagen und Nebengebäuden muss die Gestaltungskriterien der Hauptgebäude aufnehmen mit der Maßgabe, dass Grenzgaragen mit einem Walm zum Nachbargrundstück abschließen müssen.
- 8.3 Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 8.4 Die Stauraumtiefe vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen, gemessen von der Gehweghinterkannte bzw. Straßenhinterkannte. Der Stauraum darf zur öffentlichen bzw. privaten Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden. Stauräume sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen oder andere Gestaltungselemente zu gliedern.

## § 9

### Schutzbestimmungen (Bodendenkmäler)

- 9.1 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. Gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist jeder, der Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

## § 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 Bebauungsplanzeichnung 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.
- Ist die Entfernung eines Baumes auf Grund von Baumaßnahmen, Überalterung, Krankheit oder Beschädigung unvermeidbar, ist artengleich mit einem Mindeststammumfang von 14 bis 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.

- 10.4 **Grundstückbezogenes Pflanzgebot**

#### Anpflanzung von Bäumen auf privater Fläche

Pro Grundstück muss mindestens ein Laubbaum im südlichen Grundstücksteil gepflanzt werden. Es 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: Kastanie, Ahorn, Birke, Rotbuche, Esche, Traubeneiche, Scheinakazie, Linde, Hainbuche, Dorn-Arten, Vogelkirsche, Späte Traubenkirsche, Vogelbeere, Mehlbeere, Welschnuss, Apfel-Hochstamm, Birne-Hochstamm.

## 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 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

## 10.7 Einfriedung

Entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen nur aus Holz mit senkrechter Lattung errichtet werden. Ausnahmsweise sind Einfriedungen aus Maschendraht zwischen Stahlsäulen zulässig, wenn eine Hinterpflanzung erfolgt. Zur Hinterpflanzung sind nur bodenständige und freiwachsende Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf einschließlich einer max. Sockelhöhe von 0,20 m max. 1,30 m betragen.

## 10.8 Einfriedungsfreie Flächen

In den Bereichen für Flächen ohne Einfriedung gemäß Planzeichnung dürfen keine baulichen oder grünordnerischen Trennungen (Erdwälle, Hecken, Mauern, etc.) zwischen den einzelnen Flächen entstehen.

## § 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.

## § 12

### Immissionsschutz

- 12.1 Sollten die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet „WA“ bei Neubauten bzw. Umbaumaßnahmen aufgrund der Verkehrsbelastung der Bergstraße und Schlossstraße gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten werden, so sind die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) so anzuordnen, dass sie an der dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite liegen. Falls dies im Einzelfall nicht möglich sein sollte, sind die Fenster in solchen Räumen als Schallschutzfenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ in der erforderlichen Klasse herzustellen. Bei der Bauausführung ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und die VDI-Richtlinie „Schalldämmung von Fenstern“ zu beachten.

## § 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.

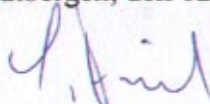
Alternativ ist die Erschließung dann gesichert, wenn der Bauwerber an der privaten Erschließungsstraße Miteigentumsanteile im Sinne eines Gemeinschaftseigentums besitzt.

## § 14

### Inkrafttreten

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

Stadtbergen, den 02. Juli 2006



Dr. Ludwig Fink  
1. Bürgermeister

