

# Markt Stadtbergen

Landkreis Augsburg

## BEBAUUNGSPLAN

**L 65 „Ortszentrum Leitershofen“**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stadtbergen, 20.07.2004  
geändert, 30.09.2004  
Markt Stadtbergen  
-Bauamt-

  
L a n g e  
Amtsleiter

Aufgrund § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 10.05.2004 (BGBl. I S. 718), der Art. 89 Abs.1 Nr. 10 und Art. 91 Abs.3, Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 21132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-11-I erlässt der Markt Stadtbergen folgende SATZUNG:

## **§ 1** **Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsgebietes gilt die vom Bauamt des Marktes Stadtbergen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 20.07.2004 mit integriertem Grünordnungsplan, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

## **§ 2** **Art der baulichen Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466), festgesetzt.

## **§ 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 Nutzung**

Die in der Planzeichnung 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**

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 2,0 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**

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 ° bis max. 45 ° zulässig. Der an der Südwestecke des nördlichen Baukörpers zulässige eingeschossige Anbau darf mit einem Pultdach errichtet werden.
- (2) Dachüberstände dürfen am Ortgang maximal 30 cm und im Traufbereich max. 50 cm betragen.
- (3) 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 niedriger sein wie der Hauptfirst des Gebäudes.
- (4) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (5) Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von der Oberkante Rohbetondecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren darf 80 cm nicht überschreiten.
- (6) Die Sockelhöhe darf 30 cm nicht übersteigen, gemessen von der Gehweghinterkante bis Oberkante Fertigfußboden.
- (7) 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.

- (8) 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 Nebengebäuden 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.

Die Stauraumtiefe vor Tiefgaragenabfahrten muss ebenfalls mindestens 5 m betragen. Die Stauraumfläche darf ab der öffentlichen Verkehrsfläche auf einer Länge von 5 m eine Neigung von max. 3 % aufweisen.

## **§ 9** **Grünordnerische Festsetzungen, Einfriedungen**

- (1) Im Bebauungsplangebiet sind folgende Bäume als zu erhalten festgesetzt:

<b>Nr.</b>	<b>bot. Name</b>	<b>deutscher Name</b>	<b>Stammumfang</b>
1	Aesculus hippocastanum	Kastanie	300 cm
2	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	130 cm
3	Fagus sylvatica	Rotbuche	200 cm
4	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	140 cm
5	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	90 cm
6	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	90 cm

Die 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.

- (2) Bei Neubaumaßnahmen sind je Grundstück mindestens 50% der nicht überbaubaren Flächen als Grünfläche anzulegen.
- (3) Im Bereich der einfriedungsfreien Flächen darf eine Abgrenzung weder durch bauliche Maßnahmen noch durch Pflanzungen (Formhecken etc.) er-

folgen.

## **§ 10** **Immissionsschutz**

- (1) Die Anordnung oberirdischer Stellplätze muss so erfolgen, dass dadurch die Richtwerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) nicht überschritten werden. Die Einhaltung dieser Grenzwerte ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei den im nördlichen Geltungsbereich neu zu errichtenden Gebäuden (Bereich der Einzelhausbebauung) sind die schutzwürdigen bzw. ruhebedürftigen Räume an der lärmabgewandten (straßen- bzw. platzabgewandten) Seite zu errichten. In diesem Bereich ist ferner baulicher Schallschutz entsprechend den ergänzenden Bestimmungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau / Richtlinie für baulichen Schallschutz gegen Außenlärm) vorzunehmen.“
- (2) Bei Tiefgaragen ist
- (a) der gesamte Tiefgaragenzufahrtsbereich zu umbauen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden;
  - (b) für den Torbetrieb der Schlüsselschalter auf Tiefgaragenebene zu verlegen oder dieser mit einer Fernsteuerung auszurüsten;
  - (c) 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;
  - (d) im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf eine fugenlose Ausführung ohne Sprünge und Stoßstellen der Fahrbahndecke zu achten;
  - (e) die Tiefgaragenentlüftung – sofern erforderlich – über Dach des jeweiligen Gebäudekomplexes vorzunehmen.
  - (f) 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.

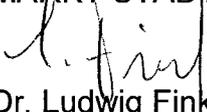
## **§ 11** **Kraftloserklärung**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes L 47 „Nördlich und südlich der Hauptstraße“ für kraftlos erklärt.

**§ 12**  
**Inkrafttreten**

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

Stadtbergen, 17.03.2006  
MARKT STADTBERGEN

  
Dr. Ludwig Fink  
1. Bürgermeister

