

STADT STADTBERGEN

ST LEITERSHOFEN

LANDKREIS AUGSBURG

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB

BEBAUUNGSPLAN L 87

BAUGEBIET "WESTLICH DER STEINACKERSTRASSE"

VOM 16.06.2016
GEÄNDERT 27.04.2017

PLANUNG:

MOSCHNER ÖLSCHLÄGER
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

DÖLLGAST - STRASSE 8
86199 AUGSBURG
TEL 0821 / 5899981



Die Stadt Stadtbergen, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund der §§ 1 - 4, der §§ 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, den Bebauungsplan L 87 für das Gebiet "**Westlich der Steinackerstraße**" als Satzung.

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1 000
mit Übersichtsplan im M 1 : 25 000
mit Auszug aus FLNP M 1 : 5 000
mit Zeichenerklärung
und Verfahrensvermerken
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet, innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches, gilt die vom Büro Moschner Ölschläger Architekten Stadtplaner ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27.04.2017 die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung je in der Fassung vom 27.04.2017 den Bebauungsplan bildet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind mit Ausnahme der Nr. 2 nicht zugelassen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grund- und Geschossflächenzahl gilt als Höchstmaß und darf nicht überschritten werden.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

- 4.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstmaß und darf nicht überschritten werden.
- 4.3 Die zulässige maximale Firsthöhe (höchster Punkt) bei Hauptgebäuden beträgt 10,20 m. Bezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden (OKRF) des Erdgeschosses.
- 4.4 Je Einzelhaus, Doppelhaushälfte als auch je Haus einer Hausgruppe, sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

§ 5 Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

- 6.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.
- 6.2 Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist für Garagen, Nebengebäude und Anlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO.

§ 7 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke müssen für Einzelhäuser eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen, für Doppelhaushälften und je einzelndem Haus einer Hausgruppe eine Mindestgröße von 300 m².

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 8 Gestaltung der Gebäude

- 8.1 Bei den Hauptgebäuden ist die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung und Dachneigung einzuhalten. Der First ist immer über die Längsseite der Gebäude zu führen. Es sind nur symmetrische Sattel- / Walmdächer zulässig.
- 8.2 Nebenfirstrichtungen sind mit 90 Grad zum Hauptfirst zulässig. Die Dächer der Nebenfirste von Satteldächern sind mit einem Giebel, die Dächer der Nebenfirste von Walmdächern sind mit einem Walm abzuschließen. Die Dächer beider Dachformen sind jeweils einheitlich zu gestalten.

Die Höhe der Nebenfirste muss mind. 1,0 m niedriger sein als die Höhe der Hauptfirste.

- 8.3 Für die Ortgänge von Satteldächern, sowie für die Traufen von Sattel- / Walmdächern, ist ein max. Dachüberstand von 60 cm zulässig. Dachabschleppungen über Terrassenbereichen und Hauseingängen sind bis max. 1,2 m zulässig.
- 8.4 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von der OK Fertigdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 80 cm nicht übersteigen.
- 8.5 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in der Farbe naturrot / rotbraun oder anthrazit zu erfolgen.
Ein anderes Material ist nur dann zulässig, wenn es in seiner optischen Wirkung dem festgelegten Material gleichkommt. Bei Wintergärten sind auch Eindeckungen mit Glas zulässig.
- 8.6 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dacheindeckung einheitlich zu wählen. Die Dachform, sowie die Trauf- und Firsthöhen sind einander anzugleichen.
- 8.7 Für Außenflächen (auch Dachflächen) von Gebäuden dürfen auffallende, unruhige Putzstrukturen, Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzende Oberflächen nicht verwendet werden. Bei Wintergärten ist Glas zulässig.
Die Errichtung von Holzblockhäusern ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Holzhäuser in Holzständerbauweise oder Massivhäuser, mit senkrechter oder waagerechter Holzschalung.

§ 9 Garagen und Nebengebäude

- 9.1 Garagen und Nebengebäude sind mit symmetrischen Sattel- / Walmdächern oder Flachdächern, zulässig.

Bei Sattel- / Walmdächern muss die Dachneigung und die Dacheindeckung mit der Neigung und Eindeckung des Hauptgebäudes übereinstimmen.
- 9.2 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 9.3 Die zulässige maximale Firsthöhe (höchster Punkt) bei Garagen und Nebengebäuden beträgt 5,50 m. Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF).

9.4 Der Mindestabstand zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche muss 5,0 m betragen.

§ 10 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe bei Gebäuden, gemessen vom natürlichen Gelände bis Oberkante Rohfußboden (OKRF) des Erdgeschosses, darf höchstens 0,30 m betragen.

§ 11 Versorgungsanlagen

Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, usw.) sind, sofern nicht aus technischen Gründen anderweitig erforderlich, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen unterirdisch zu verlegen.

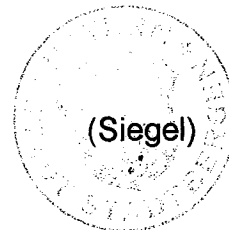
IV. Schlussbestimmungen

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.

19. Dez. 2017
Stadt Stadtbergen, den


.....
Paulus Metz, Erster Bürgermeister



V. Hinweise

1. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten bei Sattel- / Walmdächern in Form von Dachgauben, regelt die Dachgaubensatzung der Stadt Stadtbergen.
2. Die Zulässigkeit von Stellplätzen regelt die Stellplatzsatzung der Stadt Stadtbergen.
3. Die Zulässigkeit von Einfriedungen regelt die Einfriedungssatzung der Stadt Stadtbergen.
4. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen regelt die Werbeanlagensatzung der Stadt Stadtbergen.