



MARKT
STADTBERGEN

BEBAUUNGSPLAN

S 48

ALLEMANNENWEG TEIL I
1. ÄNDERUNG

TEXTTEIL

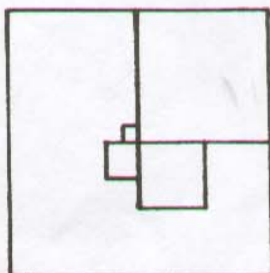
STADTBERGEN

GEÄNDERT

04.02.95

14.07.94

KNECHT INGENIEUR BÜRO



Ingenieurbüro für Bauwesen,
Hochbau, Tiefbau, Umweltschutz
Wohnungsbau, Bauleitplanung
Uli Knecht, Dipl. Ing., BDB
Kappbergstrasse 1
86391 Stadtbergen
Tel. 08 21 / 24 37 90, Fax 08 21/ 43 74 79



Der Markt Stadtbergen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS - 2132-1-I, und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-1-I, folgenden Bebauungsplan als Satzung.

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Ingenieurbüro für Bauwesen, Uli Knecht, Kappbergstr. 1, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 04.02.1993, in der Fassung vom 14.07.1994, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches 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 mit Ausnahme des Abs. 2 nicht zugelassen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenzen und dürfen 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

Mindestgröße der Baugrundstücke

- 4.1. Baugrundstücke am Ortsrand (südlich des Alemannenweges und östlich der Schloßstraße) müssen eine Mindestgröße von 750 m² aufweisen.
- 4.2. Im restlichen Bereich gilt eine Mindestgröße von 500 m².

§ 5

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 für ein weiteres Vollgeschoß zulässig, wenn dieses im Dachraum liegt.

§ 6

Überbaubare Grundstücksflächen

- 6.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Baubauungsplanzeichnung festgesetzt.
- 6.2. Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausnahmsweise für die oberirdischen Garagen zulässig, welche nur von Süden aus erschließbar sind. Eine Stauraumfläche von 5,0 m vor der Garage ist einzuhalten.

§ 7

Bauweise

- 7.1. Im Planbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß nur Einzelhäuser zulässig sind. (§ 22 Abs. 2, BauNVO).
- 7.2. Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelhäuser sind jeweils maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

§ 8

Gestaltung der Gebäude

- 8.1 Die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Der First ist immer über die Längsseite der Gebäude zu führen. Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 38 Grad zulässig.

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 1,5 m niedriger sein wie die Höhe der Hauptfirste.

- 8.2. Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben mit einer maximalen Längenabmessung außen von 1,80 m zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander muß mindestens 1,0 m, zum Ortgang 2,0 m betragen. Die Länge der Gauben darf ein Drittel der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fußvorlage vor der Gauben muß mindestens drei Pfannenreihen betragen. Der First muß mindestens 1,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

- 8.3 Für die Ortgänge ist ein max. Dachüberstand von 30 cm, für die Traufen von 60 cm zulässig. Geringfügig größere Dachabschleppungen über Terrassenbereichen und Hauseingängen sowie geringfügig größere Dachüberstände bei Balkonen mit flächiger Fassadenwirkung sind 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 Firsthöhe darf höchstens 8,50 m betragen, gemessen ab OK Rohbeton des Erdgeschoßfußbodens.

- 8.6 Der Erdgeschoßfußboden (OK Rohbeton) darf bei den Baukörpern südlich des Alemannenweges maximal 30 cm über dem Fahrbahnrand bzw. der Gehweghinterkante des Alemannenweges liegen.

Für die restlichen Baukörper darf der Erdgeschoßfußboden (OK Rohbeton) maximal 30 cm über dem natürlichen Geländeverlauf liegen (hangseitig ansteigendes Gelände, westseitig).

- 8.7 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in der Farbe naturrot zu erfolgen.
Anderes Material ist nur dann zulässig, wenn es in seiner optischen Wirkung dem festgelegten Material gleichkommt.

- 8.8 Sonnenkollektoren sind zulässig. Ihre Einfügung in das Erscheinungsbild der baulichen Anlage ist zu gewährleisten.
- 8.9 Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen; für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton, Naturstein, oder anderen Materialien möglich. Auffallende, unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.
Die Errichtung von ortsuntypischen Holzblockhäusern ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Holzhäuser in Holzständerbauweise mit senkrechter Holzschalung.
- 8.10 Materialien, die toxische Verbindungen enthalten, dürfen nicht verwendet werden.

§ 9

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 9.1 Bei den festgesetzten Einzelhäusern mit jeweils max. 2 Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Je Gebäude ist auf volle Stellplätze aufzurunden.
Der Stauraum vor den Garagen wird auf die notwendigen Stellplätze nicht angerechnet.
- 9.2 Garagen und Nebengebäude sind nur mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zulässig. Die Firstrichtung darf parallel oder unter 90 Grad gedreht zum Hauptgebäude verlaufen. Die Dacheindeckung und die Dachneigung muß mit der Eindeckung des Hauptgebäudes übereinstimmen. Die Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes darf nicht überschritten werden.
- 9.3 Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen und gestaltersich aufeinander abzustimmen. Die Satteldächer müssen mit dem Hauptfirst über die Gebäudelängsseite der Garagen und Nebengebäude angeordnet werden, wenn diese mit dem Hauptgebäude nicht zusammengebaut sind.
- 9.4 Bei beiderseitigem Grenzanbau einer Garage mit Firstrichtung zur Grundstücksgrenze des Nachbarn kann das Dach ausnahmsweise auch mit einem Walm abgeschlossen werden.
- 9.5 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 8,5 m ausgeführt werden.
- 9.6 Die Firsthöhe der Garagen und Nebengebäude darf nicht mehr als 5,50 m über Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung und nicht mehr als 5,0 m über OK Rohbeton der Garage betragen.

- 9.7 Die Stauraumtiefe vor Garagen muß mindestens 5,0 m betragen. Der Stauraum darf zur Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden. Stauräume sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen oder andere Gestaltungselemente zu gliedern.
- 9.8 Tiefgaragen sind unzulässig.

§ 10

Einfriedung

- 10.1 Die im Bebauungsplan grün schraffierten Flächen dürfen nicht eingefriedet werden. Dieser Bereich ist gärtnerisch anzulegen mit Ausnahme der Eingänge und Garagenzufahrten. Hecken sind nicht zulässig.
- 10.2 Im restlichen Planbereich dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und als Trennzäune wahlweise Holzzäune aus senkrechten oder gekreuzten Latten bzw. Maschendraht zwischen Stahlsäulen errichtet werden.
- 10.3 Die Zaunhöhe darf einschließlich Sockel maximal 0,90 m betragen. Die Sockelhöhe darf 0,15 m nicht überschreiten, wobei zum Ortsrand hin keine sichtbaren Zaunsockel zulässig sind.

§ 11

Grünordnerische Festsetzung

- 11.1 Schutz des Mutterbodens gemäß 202 Baugesetzbuch.
- 11.2 Vorhandener Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- 11.3 Zwischenlagerung des Oberbodens gemäß DIN 18300 auf Mieten, maximale Schütthöhe 2 m.
- 11.4 Entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplanes wird zur harmonischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft auf den zeichnerisch festgesetzten zu bepflanzenden privaten Grünflächen eine geschlossene Baum- und Strauchpflanzung in einer Mindesttiefe von 5,0 m festgesetzt. (Pflanzgröße 80 - 125 cm)

Zusätzlich sind alle 10 - 12 lfdm. Pflanzstreifen Bäume der I. und II. Wuchsklasse mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu setzen.

Der Anteil der Bäume I. Wuchsklasse muß mindestens 50 % betragen

Schnitt- und Formhecken sind am Ortsrand nicht zulässig.

Im Planungsbereich sind pro Grundstück mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen; Bäume der Ortsrandeingrünung sind anrechenbar

- 11.5 Die Arten der zu pflanzenden Bäume und Sträucher haben der natürlichen Vegetationszone zu entsprechen.

Bäume der I. Wuchsklasse

Stieleiche	- Quercus robur
Rotbuche	- Fagus sylvatica
Winterlinde	- Tilia cordata
Gemeine Esche	- Fraxinus excelsior
Sandbirke	- Betula pendula

Bäume der II. Wuchsklasse

Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus padus
Feldahorn	- Acer campestre
Eberesche	- Sorbus aucuparia

Sträucher

Haselnuß	- Corylus avellana
Gemeiner Hartriegel	- Cornus sanguinea
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Weißdorn	- Crataegus oxyacantha
Schlehe	- Prunus spinosa
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Liguster	- Ligustrum vulgare
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana

Kletterpflanzen

Waldrebe	- Clematis vitalba
----------	--------------------

- 11.6 Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung:

Bäume: Hochstämme oder Stammbüsche aus extra weitem Stand 3 - 4 mal verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm , einwandfrei ausgebildete Krone.
Heister 200/250 (für flächige Bepflanzung).

Sträucher: 60/100 cm
Das zur Verwendung kommende Pflanzmaterial muß den Richtlinien des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen und muß aus einer anerkannten Qualitätsbaumschule kommen.

11.7 Sicherstellung des Pflanzraumes:

Oberbodenbedarf für Vegetationsflächen

Mindesteinbauflächen

großkronige Gehölze

300 x 300 cm

kleinkronige Gehölze

200 x 200 cm

Mindestauftragsstärken vom Oberboden (feste Masse):

großkronige Gehölze

100 cm

kleinkronige Gehölze

75 cm

Pflanzflächen

40 cm

Rasen

20 cm

Der Wurzelstandraum der Bäume in befestigten Flächen ist durch die Einbringung einer Ringdrainage dauerhaft zu belüften.

§ 13

Versorgungsanlagen und Werbeeinrichtungen

- 13.1 Oberirdische, bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprecheinrichtungen und für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität sind unzulässig.
- 13.2 Werbeanlagen, ausgenommen solche, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind unzulässig.

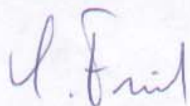
§ 14

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. 12 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

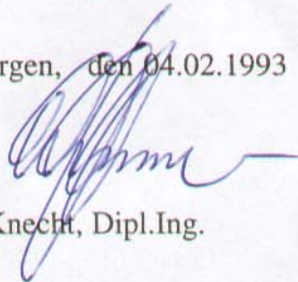
Aufgestellt: Stadtbergen, den 12. Jan. 1996

Stadtbergen, den 04.02.1993



Dr. Fink
1. Bürgermeister





Uli Knecht, Dipl.Ing.