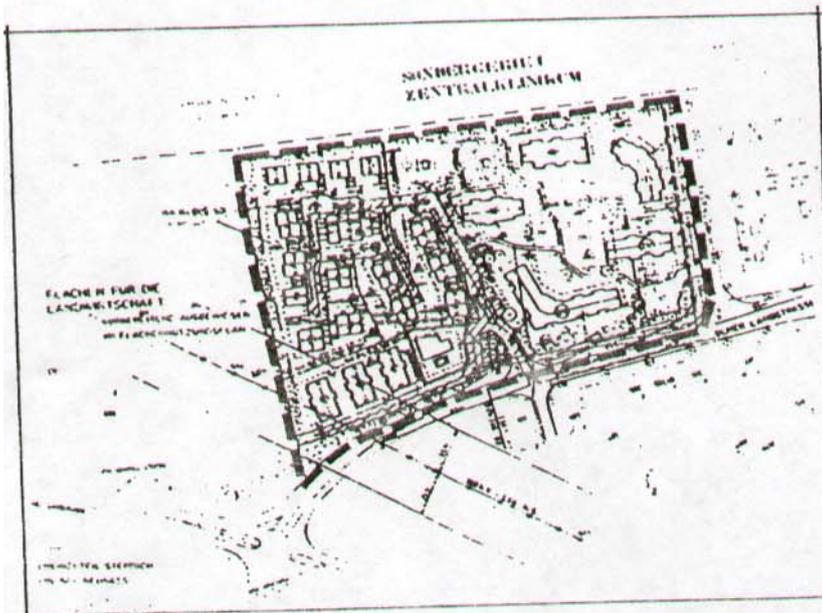


# t e x t t e i l

zum Bebauungsplan Nr. S 26

## ulmer landstrasse nord

des Marktes Stadtbergen, Landkreis Augsburg



Stadtbergen, den	27.06.1983
geändert:	27.07.1983
geändert:	04.10.1983
geändert:	10.04.1984
geändert:	16.10.1984
geändert:	05.03.1985
geändert:	26.07.1990
geändert:	28.04.1994
geändert:	15.11.1994

Der Markt Stadtbergen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 91 der Bayerischen 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

## S a t z u n g

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro J. Nußer, Kapellenstraße 11, 86391 Stadtbergen 3, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 27.6.1983 (in der Fassung vom 15.11.1994), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet nördlich der Ulmer Landstraße und westlich der Virchowstraße wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I. S. 133) festgesetzt. Zugelassen sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Beherbergungsgewerbe) und Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen).

Entsprechend § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschoßen, die keine Vollgeschoße sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

§ 3

**Bauweise**

Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Für das südwestliche der drei viergeschoßigen Gebäude ist eine abweichende Bauweise i.S. d. § 22 Abs. 4 BauNVO bis 80 m Länge zulässig.

§ 4

**Gestaltung der Gebäude**

- 4.1 Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.

Die in der Zeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.

Die Dachneigung östlich der Flemingstraße wird auf 38 Grad festgesetzt.

Die Dachneigung westlich der Flemingstraße wird für die zweigeschoßigen Baukörper auf 30 bis 38 Grad für die eingeschößigen Baukörper (E+D) auf 38 bis 44 Grad festgesetzt.

- 4.2 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren darf 80 cm nicht übersteigen.

- 4.3 Dacheindeckung ist nur in Ziegelstruktur und naturfarbenem Rot zulässig.

- 4.4 Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Dachneigungen von 36 Grad und steiler zulässig; *Dacheinschnitte sind im Bereich westlich der Flemingstraße unzulässig.*

Als Dachaufbauten sind nur Einzelgauben mit einer max. Längenabmessung von 1.50 m zulässig.

Im Bereich östlich der Flemingstraße sind Dacheinschnitte bis zu einer max. Länge von 5 m zulässig, wobei diese vom Ortgang 3 m entfernt sein müssen.

Als großflächige sichtbare Materialien an Fassaden

sind nur Putz und Holz zulässig. 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 ist im Ton der Fassade zu streichen. Glasbausteine, Riemchen, Kunststoff- und sonstige Verkleidungen im Bereich der Fassade sind unzulässig.

§ 5

**Stellplätze und Garagen**

- 5.1 Die Besucherstellplätze sind auf den in der Bebauungsplanzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen zu errichten.
- 5.2 Westlich der Flemingstraße und des festgesetzten Kinderspielplatzes dürfen Garagen und sonstige Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 5.3 Auf Nebengebäuden und Garagen werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 38 Grad vorgeschrieben.
- Die Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.
- 5.4 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 5.5 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 10.00 m ausgeführt werden.
- 5.6 Die Garagen sind mind. 5.00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten. Die Staufläche darf zur öffentlichen Fläche nicht eingefriedet werden.

§ 6

### Höhenlage der Gebäude

Bei Wohngebäuden östlich der Flemingstraße darf die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK-Rohbeton) max. 0.90 m über der natürlichen oder festgelegten Grundstücksoberfläche betragen.

Bei Wohngebäuden westlich der Flemingstraße darf die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK Rohbeton) max. 0.30 m über der natürlichen oder festgesetzten Grundstücksoberfläche betragen.

§ 7

### Einfriedung und Anpflanzung

7.1 Im Planbereich östlich der Flemingstraße sind Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.

7.2 Im Planbereich westlich der Flemingstraße und des festgesetzten Kinderspielplatzes dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen nur aus Maschendraht zwischen Stahlsäulen oder Holzlattenzäune errichtet werden. Maschendrahtzaun ist nur mit Hinterpflanzung zulässig. Die Hinterpflanzung hat mit bodenständigen Sträuchern oder Hecken zu erfolgen.

Die Zaunhöhe darf einschließlich Sockel max. 0.90 m betragen. Die Sockelhöhe darf 0.20 m nicht überschreiten.

Vorgelege ohne Einfriedung gemäß Planzeichnung dürfen nur einen Sockel bekommen, der max. 20 cm hoch sein darf. Die Flächen der Vorgelege sind zu bepflanzen.

7.4 Rückwärtige und seitliche Zäune sind max. bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig.

7.5 Die durch Bebauungsplanzeichnung entlang der westlichen und nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzte

5 m breite private Grünfläche ist - neben den zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen - mit bodenständigen Laubgehölzen im Verband von ca. 2 x 2 m zu bepflanzen. Dabei sind überwiegend zu verwenden:

Haselnuß, Hartriegel, Heckenrose, Wolliger Schneeball, Feldahorn und Schlehe.

§ 8

### Versorgungsanlagen und Werbeeinrichtungen

- 8.1 Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprecheinrichtungen und für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität sind unzulässig. Eine Ausnahme besteht nur für die 110 KV Freileitung N 5, welche den südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes berührt.
- 8.2 Werbeanlagen, ausgenommen solche, die auf Beruf oder Gewerbe des Hauseinwohners hindeuten, sind unzulässig.
- 8.3 Für jede Hausgruppe ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

§ 9

### Immissionsschutz

- 9.1 Die Bauausführung der Gebäude ist entsprechend den Bestimmungen zur DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Richtlinien für baulichen Schutz gegen Außenlärm) vorzunehmen, welche die Einhaltung der in der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) genannten Anhaltswerte für Innengeräuschpegel gewährleistet. Die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) müssen zur lärmabgewandten Seite hin ausgerichtet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß nachts eine ausreichende Lüftung, auch bei dauernd geschlossenen Fenstern, sichergestellt sein muß

(u.a. technische Be-/Entlüftung erforderlich).  
Ferner muß beachtet werden, daß das  
erforderliche Schalldämmmaß  $R_w'$  durch  
Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen nicht  
vermindert werden darf.

9.2 Für die südwestliche 4-geschoßige Hausgruppe  
wird weiter festgesetzt, daß an den dem  
Verkehrslärm ausgesetzten Seiten (Ulmer  
Landstraße und Virchowstraße) vor Wohn-,  
Kinder- und Schlafzimmern verglaste Loggien zu  
setzen sind. Gleiches gilt für die Wohngebäude  
an der Von-Behring-Straße.

9.3 Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches  
wird entlang der Ulmer Landstraße (B 10) eine  
Schallschutzwand in einer Höhe von 1.65 m über  
der Ulmer Landstraße, nördlicher Fahrbahnrand,  
errichtet. Länge und genaue Lage der  
Schallschutzwand entspr. zeichnerischer  
Darstellung in der Bebauungsplanzeichnung (Fas-  
sung vom 15.11.1994).

9.4 Bei Tiefgaragen ist

- a) der gesamte Tiefgaragenzufahrtsbereich zu  
umbauen, soweit er sich innerhalb der  
überbaubaren Flächen befindet und mit  
schallabsorbierenden Materialien auszukleiden,
- b) für den Torbereich 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 Ausfahrten auf eine  
fugenlose Ausführung ohne Sprünge und  
Stoßstellen der Fahrbahndecke zu achten,
- e) die Tiefgaragenentlüftung - sofern erforder-  
lich - über Dach des jeweiligen  
Gebäudegesamtkomplexes vorzunehmen,
- f) - falls im Einzelfall hiervon abgewichen  
werden soll - im jeweiligen Genehmigungsverfah-  
ren nachweislich zu belegen, daß auch ohne  
diese Maßnahme ein adäquater Immissionsschutz

gewährleistet und die Maßnahmen der TA-Lärm und der TA-Luft erfüllt sind.

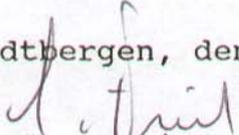
g) Die Längsneigung der Rampe ist so klein wie möglich zu halten.

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. § 12 BauGB mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. S 17 für das Gebiet "Nördlich der B 10 - Ulmer Landstraße" in dem Bereich, der vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 26 überlagert wird, außer Kraft.

Stadtlbergen, den 24 SEP. 1996

  
1. Bürgermeister

