

nusser architektur büro

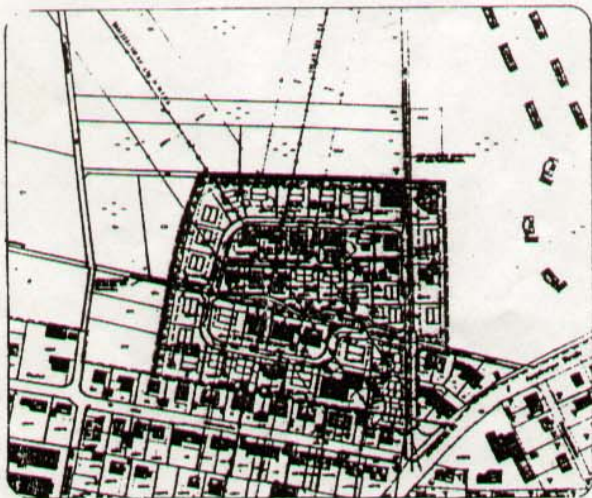
KAPellenSTRASSE 11 86391 STADTBergEN-DEURINGEN TEL.0821/433444 FAX0821/437348

textliche festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. S 28

l ö s c h w e g

der Marktgemeinde Stadtbergen, Landkreis Augsburg



Stadtbergen, 29.04.1993
Geändert : 16.12.1993
Geändert : 09.06.1994
Geändert : 01.02.1996

**n u s s e r
architektur
büro**

TEL. 0821 433444
FAX 0821/437348
86391 STADTBergEN/DEURINGEN KAPellenSTR. 11

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 Architekten J. Nußer, Kapellenstraße 11, 86391 Stadtbergen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 29.04.1993 (i. d. Fassung vom), die mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) festgesetzt.
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind nicht zugelassen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenze 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 mit zu rechnen.

§ 4

Zahl der Vollgeschoße

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße (Zahl im Kreis) müssen sich unterhalb des Dachgeschosses befinden und dürfen weder über- noch unterschritten werden.

§ 5

Mindestgröße der Baugrundstücke

Für die Baugrundstücke im Randbereich auf der Nord-, West- und Ostseite wird eine Mindestgröße von 650 qm festgelegt.

§ 6

Bauweise

- 6.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 6.2 Soweit zwingend zwei Vollgeschoße vorgeschrieben sind, sind je Einzelhaus maximal drei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhaushälften und im Bereich der eingeschößigen Bebauung ist maximal eine Wohneinheit je Gebäude zulässig. Hier ist außerdem jeweils eine untergeordnete Einliegerwohnung zulässig.
- 6.3 Bei Grundstücken, welche zwingend nur von Süden erschließbar sind, dürfen die Garagen, soweit sie nicht im Hauptbaukörper einbezogen sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Eine Stellfläche von 5.0 m vor der Garage ist einzuhalten.

§ 7

Gestaltung der Gebäude

- 7.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Dachneigung darf nicht überschritten werden. Die festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

- 7.2 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von Oberkante Rohbetondecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren, darf 80 cm nicht überschreiten.
- 7.3 Die Dacheindeckung ist nur in Ziegelstruktur und naturfarbenem Rot zulässig.
- 7.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausnahmen sind möglich für Einzelgauben mit einer maximalen Außenabmessung von 1.50 m Breite. Dabei ist zu beachten, daß die Gauben mindestens 1.50 m vom Ortgang entfernt sind.
- 7.5 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.

§ 8

Garagen und sonstige Nebengebäude

- 8.1 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, mit Ausnahme der Festlegung in § 6.3.
- 8.2 Sonstige Nebengebäude sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.
- 8.3 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der sonstigen Nebengebäude aufeinander abzustimmen.
- 8.4 Die Garagen sind mindestens 5.0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Der Stauraum vor Garagen darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.
- 8.5 Auf Garagen und Nebengebäuden sind nur Satteldächer zugelassen, wobei die Wahl der Firstrichtung freigestellt ist. Die Dacheindeckung muß dieselbe sein wie bei den Hauptgebäuden. Die Dachneigung darf 20 Grad bis 30 Grad betragen.

- 8.6 Tiefgaragen sind unzulässig, mit Ausnahme an der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle.

§ 9

Höhenlage der Gebäude

- 9.1 Der Ergeschoßfußboden (Oberkante Rohdecke) darf maximal 30 cm über Hinterkante der jeweiligen Erschließungsstraße liegen.
- 9.2 Für das Baugebiet wird die Firsthöhe wie folgt begrenzt (gemessen ab Oberkante Rohdecke):
- a) bei einer I-geschoßigen Bebauung maximal 9.50 m
 - b) bei einer II-geschoßigen Bebauung maximal 13.0 m.
- 9.3 Im Bereich der im Bebauungsplan eingezeichneten 110 kV-Leitung Y 6 der LEW darf unter dem größten Durchhang der Leitung eine Unterbauungshöhe von 11.0 m nicht überschritten werden. Dieser Wert gilt für die höchsten Punkte der Häuser, bezogen auf das ursprünglich vorhandene Geländeniveau.
- Bei der zweiten eingezeichneten Hochspannungsleitung M 11/N 6 darf eine Unterbauungshöhe von 20.0 m nicht überschritten werden. Ferner wird auf einen möglichen Eisabfall von den Leitungen hingewiesen. Aus diesem Grund müssen die Dachfenster so angelegt werden, daß sie dem zu erwartenden Eisabwurf der Leiterseile standhalten. Direkt am Stützpunkt Nr. 40 der 380/220/110 kV-Leitung M 11/N 6 dürfen keine Grabarbeiten vorgenommen werden. Eine Kreisfläche mit 15.0 m Radius um den Mastmittelpunkt muß von einer Bebauung freigehalten werden.

§ 10

Einfriedung und Anpflanzung

- 10.1 Im Planbereich sind Einfriedungen längs der öffentlichen Straßen und öffentlichen Grünflächen wahlweise als Holzplatten- oder Maschendrahtzäune auszuführen. Maschendrahtzäune sind nur mit Hinterpflanzung zulässig. Die Zaunhöhe darf einschließlich Sockel maximal 0.90 m betragen. Die Sockelhöhe darf 0.20 m nicht überschreiten.
- 10.2 Vorgelege ohne Einfriedung gemäß Planzeichnung dürfen nur einen Sockel bekommen, der maximal 20 cm hoch sein darf. Die Flächen der Vorgelege sind zu bepflanzen.

10.3 Entlang der westlichen und nördlich Grenze des Bebauungsplanes wird ein Grünstreifen mit 5.0 m Breite festgesetzt. Der Grünstreifen ist mit vorwiegend heimischen Laubgehölzen (Sträuchern und Bäumen der II. Wuchsklasse) dicht (etwa im Verband 2.0 x 2.0 m) zu bepflanzen. Heimische Koniferen, Fichten und Kiefern sind im Pflanzverband nur vereinzelt zulässig. Nicht zulässig ist die Pflanzung fremdländischer Koniferen, auch der Thuja, sowie die Anlage jeglicher Art von Formhecken.

Pro Grundstück sollten hier 2 Laubbäume der II. Wuchsklasse oder 1 Laubbaum der I. Wuchsklasse sowie pro lfdm 2 Sträucher gepflanzt werden.

10.4 Im Schutzbereich der LEW-Leitungen dürfen nur solche Bäume gepflanzt werden, die von Natur aus nicht höher wachsen als die zulässigen Unterbauungshöhen.

§ 11

Versorgungsanlagen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, sind unzulässig. Eine Ausnahme bilden die bestehenden Hochspannungsleitungen der LEW.

§ 12

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens rechtsverbindlich (§ 12 BauGB).

Für den vom Geltungsbereich erfaßten Überlagerungsbereich werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des *Bebauungsplanes L 2 "Beiderseits der Grenzstraße"* aufgehoben.

Stadtbergen, 16.09.96

L. Fink

Dr. Fink
1. Bürgermeister

