

nusser
KAPELLENSTR. 11

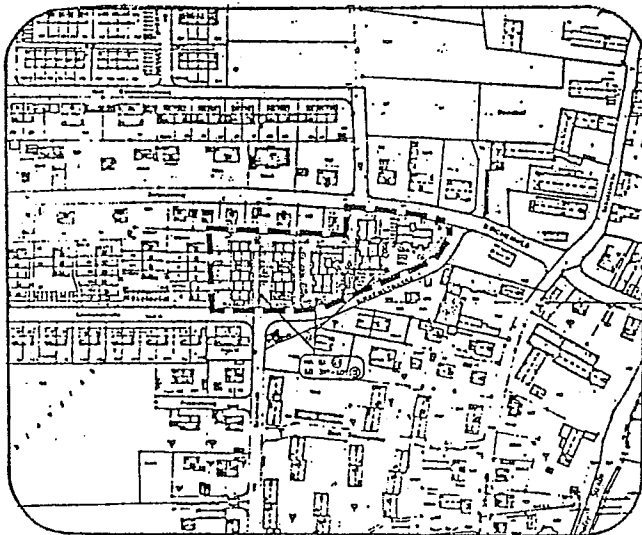
architektur büro
8901 STADTBERGEN/DEURINGEN TEL. 0821 / 43 34 44

textliche festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. S. 29

nördlich der birkenstrasse

der Marktgemeinde Stadtbergen, Landkreis Augsburg



Stadtbergen, den 14. 9. 1983

geändert: 4. 10. 1983
geändert: 20. 12. 1983
geändert: 26. 6. 1984
geändert: 16. 10. 1984
geändert: 9. 12. 1986
geändert: 31. 3. 1987

n u s s e r
architektur
büro
KAPELLENSTR. 11
8901 STADTBERGEN / 3 TEL. 0821 / 4334 44

Der Markt Stadtbergen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl.I S.2256), des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253), des Art. 91 der bayerischen Bauordnung (BayBO), BayRS 2132-1-I, des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatschG), BayRS 791-1-U, 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, 8901 Stadtbergen-Deuringen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 4.10.1983 (in der Fassung vom 31.03.1987), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt. Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nur die Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und die Nr. 3 (hier nur Anlagen für Verwaltung) Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschößflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Die höchstzulässige Geschößflächenzahl von 0,9 ist nur anwendbar, wenn im Dachraum auf Grund der Regelung des Art. 2 Abs. 4 BayBO ein Vollgeschoß entsteht. Ansonsten beträgt die höchstzulässige Geschößflächenzahl 0,8.

§ 4

Zahl der Vollgeschoße

- 4.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschoße (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden. Ein drittes Vollgeschoß ist nur im Dachraum zulässig.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen im Plan festgelegt.

§ 5

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

§ 6

6.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur symmetrische Satteldächer zulässig. Die in der Zeichnung festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten. Die Dachneigung muß 30 - 40 ° betragen.

6.2 Die Dacheindeckung ist nur in Ziegelstruktur und naturfarbenem Rot zulässig.

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

6.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausnahmen sind nur im östlichen Planbereich (Hausgruppen) zulässig. Die Grenze zwischen westlichem und östlichen Planbereich verläuft östlich der Begrenzung der für die Doppelhäuser dargestellten Erschließungsstraße und in Verlängerung nach Norden bis zur Fl.Nr. 122.

Hier sind Einzelgauben mit einer max. Außenabmessung von 1,50 m Breite und Dacheinschnitte bis zu einer max. Länge von 5 m zulässig. Dabei ist zu beachten, daß die Gauben bzw. Dacheinschnitte mindestens 3 m vom Ortgang entfernt sind.

- 6.5 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 Fassaden zu streichen. Glasbausteine, Riemchen, Verkleidungen aus Kunststoff usw. im Bereich der Fassaden sind unzulässig.

§ 7

Stellplätze und Garagen

- 7.1 Für den westlichen Planbereich sind oberirdische Garagen nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung zulässig und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- 7.2 Auf Nebengebäuden und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von $20 - 40^{\circ}$ zulässig.
- 7.3 Für den östlichen Planbereich sind die erforderlich werdenden Kraftfahrzeugstellplätze in Tiefgaragen

unterzubringen. Pro Wohneinheit ist 1 PKW-Stellplatz nachzuweisen.

- 7.4 Für Besucher sind zusätzlich je 7 Wohneinheiten 1 Stellplatz oberirdisch nachzuweisen.
- 7.5 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 12,00 m ausgeführt werden.
- 7.6 Stauflächen vor Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

§ 8

Höhenlage der Gebäude

- 8.1 Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK Rohbeton) darf im westlichen Planbereich max. 0,30 m betragen, bezogen auf das natürliche vorh. Gelände. Unter diesem natürlichen Gelände ist die kürzeste Verbindung an der Stelle des jeweiligen Bauvorhabens zwischen Gehsteighinterkante Birkenstraße bzw. Lindenstraße und dem bestehenden Gelände an der nördlichen Bebauungsgrenze zu verstehen.
- 8.2 Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK Rohbeton) darf im östlichen Planbereich max. 0,90 m betragen, jeweils bezogen auf die kürzeste Verbindung an der Stelle des jeweiligen Bauvor-

habens zwischen Gehsteighinterkante Kirchenweg und Birkenstraße. Dies hat bei voller Ausnutzung der zulässigen Sockelhöhe zur Folge, daß die Hausgruppen in Nord-Süd-Richtung in sich abzutreten sind.

§ 9

9.1 Im östlichen Planbereich sind Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.

9.2 Einfriedungen im westlichen Planbereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Maschendraht zwischen Stahlsäulen oder als Holzlattenzäune zu errichten. 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.

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

§ 10

Versorgungsanlagen und Werbeeinrichtungen

- 10.1 Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprecheinrichtungen und für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, sind unzulässig.
- 10.2 Werbeanlagen, ausgenommen solche, die auf Beruf oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind unzulässig.
- 10.3 Für Hausgruppen sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

§ 11

Immissionsschutz

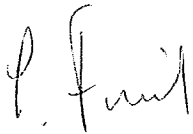
- 11.1 Im Bereich der östlichsten Hausgruppe sollen Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind - insbesondere Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer -, zu der den auf der gegenüberliegenden Seite der Birkenstraße bestehenden Gewerbebetrieben (Zimmerei und Schreinerei, Fliesenauslieferungslager) abgewandten Gebäude- seite orientiert werden. Die Außenbauteile solcher Räume müssen ein ausreichendes Bauschalldämm-Maß (gemäß Ergänzende Bestimmungen zu DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Teil 1 bis 4 Ausgabe Sept. 1962 und Teil 5 Ausgabe April 1963 bzw. VDI-Richtlinie 2719) aufweisen.

§ 12

Inkrafttreten

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

Stadtbergen, den 17.05.2017



1. Bürgermeister

