

ALOIS STROHMAYR  
ARCHITEKT  
AM GRABEN 15  
86382 STADTBERGEN

.1. Fertigung von 7

**B E B A U U N G S P L A N N R . S 3 4**  
**für das Gebiet: Alemannenweg Teil II**  
**Markt Stadtbergen, Landkreis Augsburg**

hier: T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Stadtbergen, den 14.11.1989  
Ma/Zw/-87-14-T  
geändert, den 20.02.1990  
geändert, den 21.03.1991  
geändert, den 12.09.1991  
geändert, den 06.02.1992  
geändert, den 30.07.1992  
geändert, den 26.11.1992  
geändert, den 04.02.1993

Alois Strohmayer  
Architekt

*Alois Strohmayer*

Der Markt Stadtbergen, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. IS.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 I N H A L T D E S B E B A U U N G S P L A N E S

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekten A. Strohmayer, Am Graben 15, 86382 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 14.11.1989 (in der Fassung vom 04.02.1993); die zusammen mit der Anlage 1 (Höhenlage der Grundstücke) und den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2 A R T D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G

- 2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27. Januar 1990 (BGBl. IS.133) festgesetzt.  
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind nicht zugelassen.
- 2.2 Im Bereich östlich des Alemannenweges, südl. der Kappbergstraße - wie im Bebauungsplan dargestellt, wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind Punkt 2 und 3 zulässig.

### § 3 M A ß D E R B A U L I C H E N N U T Z U N G

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

### § 4 M I N D E S T G R Ö ß E D E R B A U G R U N D S T Ü C K E

- 4.1 Baugrundstücke am Ortsrand (südlich und östlich des Alemannenweges) müssen eine Mindestgröße von 750 m<sup>2</sup> aufweisen.

4.2 Im restlichen Bereich gilt eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup>.

## § 5 Z A H L D E R V O L L G E S C H O ß E

5.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße (Zahl ohne Kreis) gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

5.2 Mit Ausnahme des Bereiches östlich des Alemannenweges, südlich der Kappbergstraße, sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschoßen (nicht Vollgeschoßen) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände auf die Geschoßfläche anzurechnen.

## § 6 B A U W E I S E

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

## § 7 G E S T A L T U N G D E R G E B Ä U D E

7.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur symmetrische Satteldächer mit Ziegeleindeckung zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten. Die Giebelbreite der Gebäude wird auf 12,0 m festgesetzt.

7.2 Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von mind. 25 Grad zulässig und dürfen die Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

7.3 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohbetondecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 80 cm nicht überschreiten.

7.4 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

7.5 Dachüberstände an Traufe und Ortgang dürfen höchstens 0,40 m betragen.

7.6 Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind zulässig. Die Länge der Aufbauten darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muß mindestens 2,5 m vom Ortgang entfernt sein, die Breite der einzelnen Gauben darf max. 1,80 m betragen und der First muß mind. 1,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

§ 8 GARAGEN, TIEFGARAGEN, STELL-  
PLÄTZE UND SONSTIGE NEBEN-  
GEBÄUDE

- 8.1 Bei Wohngebäuden sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Je Gebäude ist auf volle Stellplätze aufzurunden.

Bei Mehrfamilienhäusern (ab 4 Wohneinheiten) sind 1,2 Stellplätze je Wohneinheit und zusätzlich 1 Besucherstellplatz je 4 Wohneinheiten zu errichten. Die Stellplatzanzahl ist je Gebäude auf volle Stellplätze aufzurunden.

- 8.2 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden, nicht jedoch der eingehauste Zufahrtbereich.

Die Garagen sind, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Wahlweise können sie unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

- 8.3 Sonstige Nebengebäude sind bis max. 25 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig. Sie sind mit den Garagen zusammenzubauen und in der Gestaltung mit diesen abzustimmen.

- 8.4 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschl. der sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

- 8.5 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 8,50 m ausgeführt werden.

- 8.6 Die Garagen sind mind. 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg) entfernt zu errichten. Der Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden (Stauraum).

§ 9 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

- 9.1 Der Erdgeschoßfußboden (OK Rohbeton) darf

- a) bei den Baukörpern südl. des Alemannenweges und südlich der Kappbergstraße (soweit sie nicht unter 9.2 fallen), max. 30 cm über der Kappbergstraße bzw. über dem Alemannenweg liegen (Fahrbahnrand bzw. Gehweghinterkante).

- b) im innenliegenden Bereich - östliche Ecke zwischen Kappbergstraße und Alemannenweg max. 20 cm unterhalb der Kappbergstraße (westliches Hauseck bergseitig; 35 cm unter Gehweghinterkante) liegen.
- 9.2 Im Hangbereich (westl. Baugebiet) darf der Erdgeschoßfußboden (OK Rohbeton) die in der Anlage festgesetzte Höhe nicht überschreiten.
- 9.3 Die Firsthöhe darf höchstens 8,5 m betragen, gemessen ab OK Rohbeton des Erdgeschoßbodens.

## § 10 E I N F R I E D U N G E N

- 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 einschl. Sockel max. 0,90 m betragen. Die Sockelhöhe darf 0,15 m nicht überschreiten, wobei zum Ortsrand hin keine sichtbaren Zaunsockel zulässig sind.

## § 11 O R T S R A N D E I N G R Ü N U N G

- 11.1 Auf den zeichnerisch festgesetzten zu bepflanzenden privaten Grünflächen ist eine geschlossene Baum- und Strauchpflanzung in einer Mindesttiefe von 5,00 bzw. 2,5 m zu erstellen. Die Sträucher sind im Verband von 1,5 x 1,5 m zu setzen.  
(Pflanzgröße 80 - 125 cm). Zusätzlich sind alle 10 - 12 lfdm. Pflanzstreifen Bäume der I. und II. Wuchsklasse mit einem Stammumfang von mind. 10 cm zu setzen.  
Der Anteil der Bäume I. Wuchsklasse muß mindestens 50 % betragen.  
  
Schnitt- und Formhecken sind am Ortsrand nicht zulässig.
- 11.2 Im Planungsbereich sind pro Grundstück mind. 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen; Bäume der Ortsrandeingrünung sind anrechenbar.
- 11.3 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
----------	--------------------

## § 12    V E R S O R G U N G S L E I T U N G E N

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprecheinrichtungen und für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität, sind undzulässig.

## § 13    I M M I S S I O N S S C H U T Z

- 13.1 Bei den Gebäuden an der Kreisstraße und südöstlich und östlich des Alemannenweges sind Kinder-, Schlaf- und Ruheräume nach Westen zu orientieren.

Zusätzlich wird festgelegt, daß die Außenbauteile der Wohngebäude ein bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB(A) und die Fenster von 35 dB(A) (Schallschutzklasse 3) aufweisen müssen.

Diese Festsetzungen gelten bis zum Planzeichen "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung" ca. 80 m westlich der Kreisstraße sowie im Bereich der zwei unmittelbar daran anschließenden Bauparzellen.

- 13.2 Die Tiefgaragenzufahrten sind einzuhausen.  
Zusätzlich wird empfohlen, daß der Schlüsselschalterbereich  
- sofern nicht Funkbetrieb - auf die Tiefgaragenebene verlegt  
und zusätzlich die Zufahrtsbereiche mit schallabsorbierenden Ma-  
terialien ausgekleidet werden. Ebenso ist die Garagenentlüftung  
über Dach der geplanten Gebäude zu führen.  
Gestaltung siehe § 7.

## § 14 I N K R A F T T R E T E N

- 14.1 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
- 14.2 Für den vom Geltungsbereich erfaßten Überlagerungsbereich  
(im Norden), werden die zeichnerischen und textlichen  
Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 Kappberg aufgehoben.

18. Nov. 1988

Stadtbergen, den .....



*[Handwritten signature]*  
.....  
1. Bürgermeister

## Anlage 1

### H Ö H E N L A G E D E R G E B Ä U D E

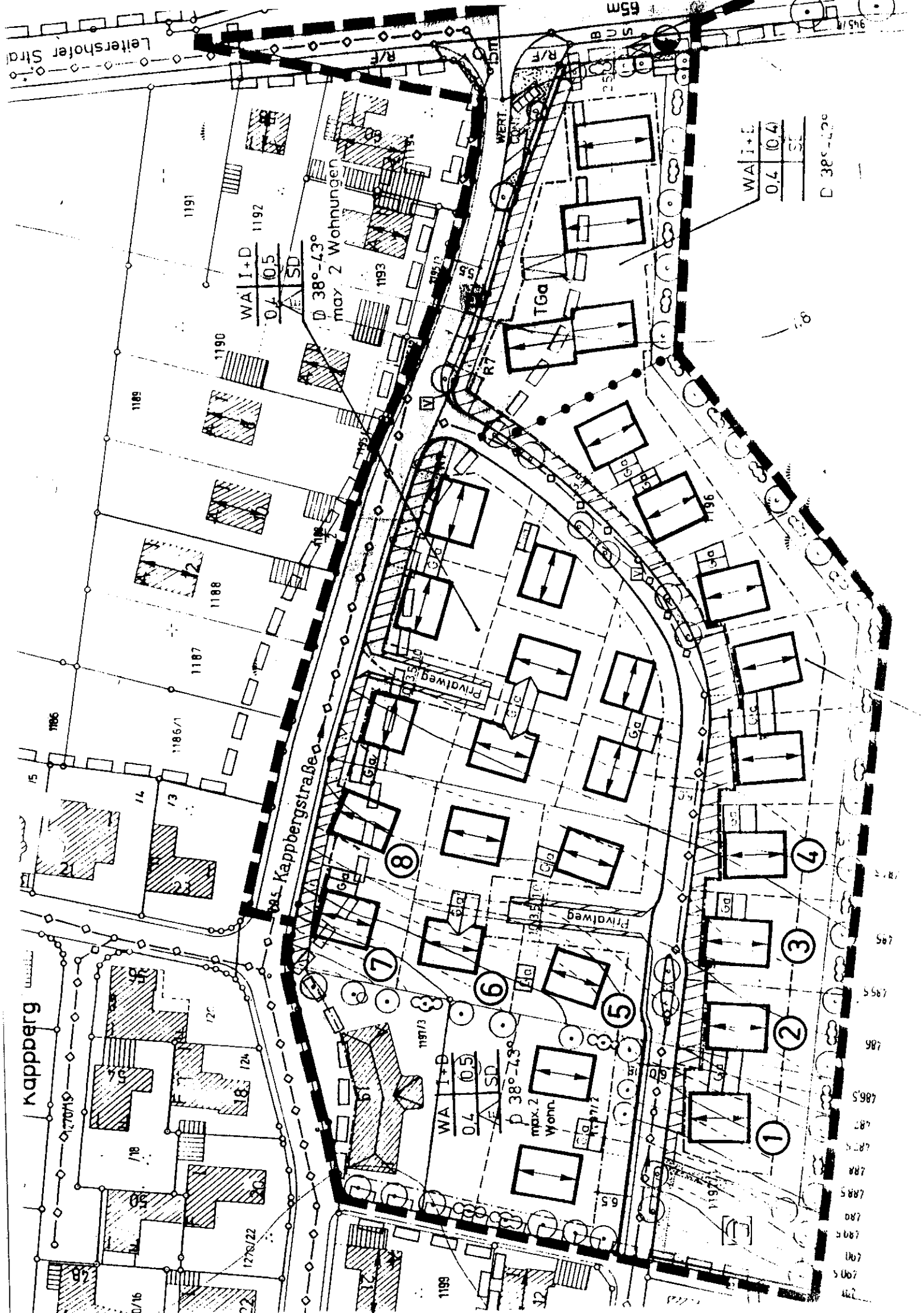
Für die im Bebauungsplan nummerierten Grundstücke gelten für die Erdgeschoßfußbodenhöhe (OK Rohbeton) folgende Höhen:

Die Höhen sind bezogen auf die künftige Straßenachse gemäß Straßenplanung des Ing.-Büro's Heinhaus & Hyna vom 20.10.1989. Bis zum Bau der Straße sind die Höhen der Straßenachse in der Marktverwaltung einzuholen.

Grundstück	max. Höhe über Achse	Meßpunkt lt. Be-Bau
1	- 65 cm	Nordwestecke des Gebäudes
2	- 30 cm	Nordwestecke des Gebäudes
3	- 30 cm	Nordwestecke des Gebäudes
4	+ 0,00	---
5	+ 65 cm	Südwestecke des Gebäudes
6	+ 0,00 über nat. Gelände	Westseite des Gebäudes
7	+ 25 cm (Kappbergstraße)	Nordwestseite des Gebäudes
8	+ 00 cm (Kappbergstraße)	Nordwestecke des Gebäudes

Für die restlichen Grundstücke gilt § 9.1 der Textlichen Festsetzungen.





Lettscher Str.

Kappberg

Kappbergstraße

WA I+D  
0.4 (0.5)  
D 38°-43°  
max 2 Wohnungen

WA I+D  
0.4 (0.5)  
D 38°-43°  
max. 2  
Wohn.

WA I+D  
0.4 (0.4)  
D 38°-42°

8

7

6

5

4

3

2

1

1191

1192

1190

1188

1187

1186/1

1191/3

118

120/16

122

1199

6.5

795

786

785

785

785

785

785

785

785

785

785

785

785

785

785

785

785

785

6.5m