



**MARKT
STADTBERGEN**

BEBAUUNGSPLAN

S 42

ALTENHILFENZENTRUM

TEXTTEIL

STADTBERGEN

GEÄNDERT

30.04.92

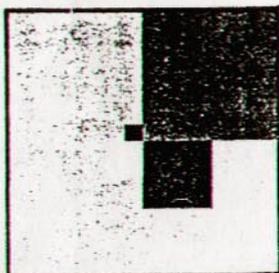
30.07.92

27.10.92

28.01.93

27.07.93

KNECHT INGENIEUR BÜRO



Ingenieurbüro für Bauwesen,
Hochbau, Tiefbau, Umweltschutz
Wohnungsbau, Bauleitplanung
Uli Knecht, Dipl. Ing., BDB
Bismarckstrasse 57
86391 Stadtbergen
Tel. 08 21 / 43 61 86, 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) in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-Maßnahmen G) i. d. F. vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) 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.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Ingenieurbüro für Bauwesen, Uli Knecht, Bismarckstraße 57, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 30.04.1992 (in der Fassung vom 27.07.1993), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet "Altenhilfezentrum" innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches am südlichen Ortsrand zwischen der verlängerten Beethovenstraße und dem Krautgartenfeld 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. Von den nach § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und die Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

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.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschosßflächenzahlen gelten als Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden. Die Geschosßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschoßen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschosßen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ganz mitzurechnen.

Sofern und soweit Tiefgaragen auf die zulässige Geschosßfläche anzurechnen sind, ist die zulässige Geschosßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausnahmsweise für oberirdische Garagen zulässig, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
Bei oberirdischen Garagen muß gegenüber öffentlichen Flächen (Fuß- und Radwege, Straßen- und Grünflächen) ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.

- 5.3 Die eingehausten Tiefgaragenzu- und Abfahrten sind nur in den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zulässig.

Ausnahmen sind möglich, wenn dadurch Verkehrsbelange, die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes und die Einhaltung des Immissionsschutzes nicht beeinträchtigt werden.

- 5.4 Unterirdische Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, ausgenommen im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf.

§ 6

Bauweise

- 6.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2, BauNVO).
- 6.2 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelhäuser und Einzel- oder Doppelhäuser sind jeweils maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 6.3 Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen wird auf die einzelnen Baufenster gemäß beiliegender Anlage festgesetzt. Diese Anlage wird Bestandteil des Textteiles. Innerhalb der "Baufenster" kann es sich um - ein, zwei oder mehrere - Gebäude handeln.

§ 7

Gestaltung der Gebäude

- 7.1 Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 - 45 Grad zulässig.
Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 32 - 37 Grad und bei eingeschobigen Baukörpern zusätzlich Flachdächer zulässig.

Die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Der First ist immer über die Längsseite der Gebäude zu führen.

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.

- 7.2 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 den Gauben muß mindestens drei Pfannenreihen betragen. Bei der I + D - Bauweise sind Dacheinschnitte unzulässig. Ansonsten sind Dacheinschnitte bis zu einer Länge von 3,0 m erlaubt. Sie müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 2,20 m und untereinander von mind. 4,0 m einhalten.

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

- 7.4 Nachfolgende Wandhöhen, Sockelhöhen und Giebelbreiten dürfen nicht überschritten werden.

Gebäude	Wandhöhe	Sockelhöhe	Giebelbreite
I + D	3,80 m	0,30 m	11,00 m
II + D	6,80 m	0,50 m	12,50 m
III + D	10,50 m	0,80 m	Keine Festlegung
IV + D	13,50 m	0,80 m	Keine Festlegung

Die Sockelhöhen werden gemessen ab Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung an der Grundstückszufahrt bis zur OK Fertigfußboden.

Die Höhe von eingeschobigen Baukörpern mit Flachdach darf 3,0 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Dachoberkante, nicht überschreiten. Die Festlegung der Wandhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände.

- 7.5 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegel oder Dachpfannen in der Farbe naturrot zu erfolgen.

Anderes Material ist nur dann zulässig, wenn es in seiner optischen Wirkung dem festgelegten Material gleichkommt.

- 7.6 Sonnenkollektoren sind zulässig. Ihre Einfügung in das Erscheinungsbild der baulichen Anlage ist zu gewährleisten.

- 7.7 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.

Glasbausteine, Riemchen, Kunststoff- und sonstige Verkleidungen im Bereich der Fassade sind unzulässig.

- 7.8 Materialien, die toxische Verbindungen enthalten, dürfen nicht verwendet werden.

§ 8

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 8.1 Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zu errichten. Je Gebäude ist auf eine volle Anzahl von Stellplätzen aufzurunden. Der Stauraum vor den Garagen wird auf die notwendigen Stellplätze nicht angerechnet.
- 8.2 Bei Mehrfamilienhäusern (ab 4 Wohneinheiten) 1,5 Stellplätze je Wohneinheit zuzüglich 10 % der Stellplätze für Besucher. Die Stellplatzanzahl ist je Gebäude auf volle Stellplätze aufzurunden.
- 8.3 Die erforderlichen Kraftfahrzeugstellplätze bei Mehrfamilienhäusern ab 8 Wohneinheiten sind in Tiefgaragen unterzubringen.
- 8.4 Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen (Altenhilfezentrum) wird je 3 Wohneinheiten 1 Stellplatz festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die Wohnungen für das Pflegepersonal sowie die gewerblich genutzten Flächen.
- 8.5 Garagen und Nebengebäude sind nur mit symmetrischen Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 40 - 45 Grad zulässig. Die Firstrichtung darf parallel oder unter 90 Grad gedreht zum Hauptgebäude verlaufen. Die Dacheindeckung und Dachneigung muß mit der Eindeckung und der Dachneigung des Hauptgebäudes übereinstimmen.
- 8.6 Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die Satteldächer müssen mit dem Hauptfirst über die Gebäudelängsseite der Garagen und Nebengebäude angeordnet werden.
- 8.7 Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen und Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

- 8.8 Bei einseitigem Grenzanbau einer Garage mit Firstrichtung zur Grundstücksgrenze des Nachbarn kann das Dach ausnahmsweise auch mit einem Walm abgeschlossen werden.
- 8.9 Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 10,0 m ausgeführt werden.
- 8.10 Die Firsthöhe der Garagen und Nebengebäude darf nicht mehr als 6,20 m über Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung betragen.
- 8.11 Die Stauraumtiefe vor Garagen muß mindestens 5 m betragen. Der Stauraum darf zur Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden. Stauräume sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen oder andere Gestaltungselemente zu gliedern.

§ 9

Grünordnerische Festsetzung, Einfriedung, Sichtfelder

- 9.1 Schutz des Mutterbodens gemäß § 202, Baugesetzbuch.
- 9.2 Vorhandener Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- 9.3 Zwischenlagerung des Oberbodens gemäß DIN 18300 auf Mieten, maximale Schütthöhe 2 m.
- 9.4 Im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes entlang der nördlichen und östlichen Grenze wird zur harmonischen Einbindung der Bebauung in die Landschaft die Verwendung von Laubgehölzen auf einer 5,0 m breiten, privaten Grünfläche festgesetzt.

Bäume:

Rotbuche	- Fagus silvatica
Eiche	- Quercus robur
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Bergulme	- Ulmus glabra

Sträucher:

Hasel	- Corylus avellana
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaeus

Die Sträucher sind im Verband von ca. 2,0 x 2,0 m zu pflanzen. Pro 15 laufende Meter Grundstücksgrenze ist ein Baum zu pflanzen.

9.5 Im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind ca. 2000 m² als private Grünfläche festgesetzt. Diese ist mit den in § 9.4 der textlichen Festsetzungen genannten Gehölzen zu bepflanzen und gestalterisch in die öffentliche Parkfläche einzubinden.

9.6 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.

9.7 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.

Eine Oberflächenbefestigung des Pflanzraumes für Bäume mit Schwarzdecke, mit Pflasterflächen in Beton und Pflasterflächen mit Fugen unter 1 cm ist nicht zulässig.

- 9.8 Bei zum Park hin orientierten, eingeschobigen Flachdachbauten sind die Dachflächen zu begrünen.
- 9.9 Auf Tiefgargen muß die Überdeckung mit Erdreich mindestens 60 cm betragen.
- 9.10 Auf Baugrundstücken ab einer Größe von 600 qm muß mindestens ein Laubbaum gepflanzt werden. Der Laubbaum ist zu unterhalten. Bäume, die aufgrund der Festsetzung 9.4 zu pflanzen sind, sind nicht anrechenbar.
- 9.11 Mit dem Bauantrag sind der Genehmigungsbehörde Freiflächengestaltungspläne mit Details zur Gestaltung, Bepflanzung und Geländeverlauf vorzulegen.

Einfriedung

- 9.12 Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind Einfriedungen als Abgrenzung der Erdgeschoßwohnungen unzulässig.
- 9.13 Im restlichen Planbereich dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedungen nur mit senkrecht angeordneten Holzlatten errichtet werden. Ausnahmsweise sind Einfriedungen aus Maschendraht zwischen Stahlsäulen zulässig, wenn eine Hinterpflanzung erfolgt. Als Hinterpflanzung sind bodenständige Sträucher oder Hecken zu wählen (keine Formhecken). Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel max. 0,90 m betragen. Die Sockelhöhe darf 0,20 m nicht überschreiten.
- 9.14 Vorgelege ohne Einfriedung gemäß Planzeichnung dürfen nur einen Sockel bekommen, der maximal 20 cm hoch sein darf. Die Flächen der Vorgelege sind zu bepflanzen. (keine Hecken).
- 9.15 Die Einfriedung von Vorgärten unter 4,0 m Tiefe ist unzulässig.
- 9.16 Bei den Grundstücken, die an den im Westen des Baugebietes gelegenen Rad- und Fußweg angrenzen, muß die Einfriedung einen Mindestabstand von 0,50 m zu diesem Weg einhalten.

Sichtfelder

- 9.17 Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von Gegenständen über 0,90 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante in Fahrbahnmitte, unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,50 m Höhe.

§ 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 jede Hausgruppe ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig, sofern der Anschluß an ein entsprechendes Erdkabel nicht möglich ist.

§ 11

Immissionsschutz

- 11.1 Verkehrslärm ist zu erwarten von der im Osten vorbeiführenden B 17. Die Entfernung zum Rand dieses neuen Baugebietes beträgt ca. zwischen 190 m im Süden und 220 m im Norden.
Zum Schutz dieses Baugebietes vor Lärmeinwirkungen wurde im Zuge des Neubaus der B 17 auf Kosten des Marktes Stadtbergen eine Schallschutzwand am westlichen Fahrbahnrand der B 17 errichtet. Die Schutzwirkung und Festlegung dieser Schallschutzeinrichtung basiert auf einer schalltechnischen Voruntersuchung, Bericht Nr. 11073/1 des Beratungsbüros Müller-BBM GmbH.

Die Lärmschutzwand wurde in einer Höhe von 2,5 m am westlichen Fahrbahnrand errichtet.

Dadurch wurde erreicht, daß am Ostrand des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden.

Im südöstlichen Geltungsbereich sind geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten. Dieser Teil ist in der Planzeichnung als Bereich mit erforderlichem Schallschutz dargestellt.

- 11.2 Werden in dem betroffenen, gesondert gekennzeichneten Bereich die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. DIN 18005 für tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) in den eingeschobigen Wohngebäuden überschritten, so sind die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) so anzuordnen, daß sie an der dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite liegen.

Die Bauausführung der Gebäude im südöstlichen, mit "Schallschutz erforderlich" gekennzeichneten Planbereich 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 beinhaltet.

Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen dabei ein Gesamtschalldämmmaß von 35 dB aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse II entsprechen.

Falls im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachweislich zu belegen, daß die Anforderungen an den Schallschutz entsprechend den Maßgaben der DIN 4109 i.V.m. mit jenen der VDI-Richtlinie 2719 weiterhin erfüllt sind.

- 11.3 Für die Tiefgaragenein- und Ausfahrt werden nachfolgende, geräuschkindernde Maßnahmen festgesetzt:
- a) Einhausung der Zufahrtbereiche der Tiefgaragen bis auf einen Abstand von mindestens 5,0 m von der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung.
 - b) Verlegung des Schlüsselschalters auf die Stellplatzebene.
 - c) Auskleidung der Tiefgaragenzufahrt mit schallabsorbierenden Materialien (möglichst tief abhängende Schallschutzdecke).
 - d) Einbau eines geräuscharmen Garagentores.
 - e) Die Längsneigung der Rampe ist so klein wie möglich zu halten.

- f) Die Ableitung der Abluft aus der Tiefgaragenentlüftungsanlage hat über Dach der jeweilig angebundenen Gesamtgebäudekomplexe senkrecht nach oben in die Freiluftströmung zu erfolgen.

Falls im Einzelfall von den Anforderungen unter a - e abgewichen werden soll, ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachweislich zu belegen, daß auch ohne diese Maßnahme ein adäquater Immissionsschutz gewährleistet und die Maßgaben der TA- Lärm und TA-Luft erfüllt sind.

§ 12

Hochwasserschutz

Bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen kann der Schlaugraben überlaufen. Zum Schutz vor Überschwemmungen werden daher folgende Festsetzungen getroffen:

- a) Der Erdgeschoßfertigfußboden muß mindestens 10 cm über dem Bezugspunkt liegen.
- b) Kellerlichtschächte und Kellerumfassungswände sind wasserdicht auszuführen und müssen mindestens 10 cm über den Bezugspunkt ragen.
- c) Die Tiefgaragenzufahrt muß mindestens 10 cm über dem Bezugspunkt liegen.
- d) Kellerräume dürfen nicht als Wohn- und Schlafräume genutzt werden.

Als Bezugspunkt für a), b) und c) gilt die Gehweghinterkante bzw. die Straßenbegrenzung ab der Grundstückseinfahrt.

Aufgrund des vorliegenden Straßenprojektes ist gewährleistet, daß alle Straßen und Wege über dem Wasserstand des 100-jährigen Berechnungsregens liegt.

§ 13

Inkrafttreten

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

Aufgestellt:

Stadtbergen, den

Stadtbergen,
geändert,
geändert,
geändert,
geändert,

den 30.04.1992
den 30.07.1992
den 27.10.1992
den 28.01.1993
den 27.07.1993

Dr. Fink
1. Bürgermeister

Uli Knecht, Dipl.Ing.

Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen

