

BEBAUUNGSPLAN S 45  
KAPPBERG WEST



Markt  
Stadtbergen

Abdruck

MARKT STADTBERGEN  
OBERER STADTWEG 2  
86391 STADTBERGEN  
IV-610-74-1g

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. S 45  
mit der Bezeichnung "Kappberg West"

1. Entwicklung und Veranlassung

Bisher ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Planungsgebiet nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Nachdem in letzter Zeit eine Tendenz zu immer höherer Verdichtung erkennbar war, und Unstimmigkeiten bezüglich der zulässigen Baudichte auftraten, hat der Marktgemeinderat Stadtbergen in seiner Sitzung am 04.02.1993 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

2. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

In dem mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.10.1991 genehmigten Flächennutzungsplan ist das Bebauungsplangebiet als "Wohnbauflächen-weiträumige Bebauung" ausgewiesen.

3. Städtebauliche Zielvorstellung

Das Planungsgebiet wird von folgenden wesentlichen Faktoren geprägt:

- Lage am Hang, abseits des Hauptortes Stadtbergen
- Lage im Naturpark "Augsburg Westliche Wälder", unmittelbar am Waldrand
- die vorhandene weiträumige Bebauung mit Einzelhäusern.

Aufgrund seiner reizvollen Lage hat sich das "Kappberggebiet" zu einer reinen Wohnsiedlung entwickelt, in der im wesentlichen Einfamilienhäuser entstanden sind. Aufgrund von Bauanfragen, welche die Errichtung von zweigeschossigen Wohnanlagen mit Tiefgarage zum Inhalt hatten, hat der Marktgemeinderat ent-

# BEBAUUNGSPLAN S 45

## KAPPBERG WEST



Markt  
Stadtbergen

- 2 -

schieden, daß der vorhandene Charakter der Siedlung erhalten bleiben soll. Nachdem vereinzelt hiervon abweichende Bebauung vorhanden ist und daher die Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu unbestimmt erschien, hat der Marktgemeinderat die Notwendigkeit zur Sicherung der Planungsvorstellungen über einen Bebauungsplan gesehen. Um der besonderen Situation des Gebietes Rechnung zu tragen, soll durch Mindestgrundstücksgrößen, Festlegung der Einzelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten/Gebäude, Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und eine dem überwiegen- den Bestand entsprechende Geschoßflächenzahl die Erhaltung des Gebietscharakters sichergestellt werden.

#### 4. Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Kapazität der vorhandenen Erschließungsanlagen reicht für die mögliche Neubebauung aus.

#### 5. Flächen

Größe des Geltungsbereiches	ca. 58.050 m <sup>2</sup>	(100 %)
davon Verkehrsflächen	ca. 3.905 m <sup>2</sup>	( 6,73 %)
Nettobauland	ca. 54.145 m <sup>2</sup>	( 93,27 %)

Vom Nettobauland sind bisher ca. 12.137 m<sup>2</sup> (22,4 %) nicht mit Wohngebäuden bebaut.

#### 6. Immissionsschutz

Durch die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können im Geltungsbereich zeitweilig Lärm- und Geruchseinwirkungen auftreten, die als belästigend empfunden werden können.

#### 7. Naturschutz

Nach Mitteilung des Landratsamtes Augsburg (Unter Naturschutzbehörde) befindet sich in dem Bebauungsplangebiet teilweise markanter und prägender Baumbestand, der elementar zur Durchgrünung des Wohngebietes beiträgt. Die entsprechenden Bäume sind in der Planzeichnung dargestellt und in den textlichen Festsetzungen im einzelnen aufgeführt und als zu erhalten festgesetzt.

# BEBAUUNGSPLAN S 45

## KAPPBERG WEST



Markt  
Stadtbergen

- 3 -

### 8. Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Prinzregentenstr. 11 a, 86150 Augsburg, Tel. 0821-35189, Fax 0821-35180) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

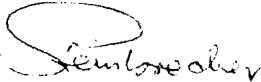
Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr des Abhandenkommens besteht.

### 9. Waldabstand

An das Bebauungsplangebiet grenzt das bundeseigene Grundstück Fl.-Nr. 1284, das bewaldet ist. Auf Grundlage des Art. 4 Abs. 1 BayBO ist aus Sicherheitsgründen ein ausreichender Waldabstand (auszugehen ist von mindestens 25 m) einzuhalten. In Teilbereichen des Bebauungsplangebietes ist daher von einer eingeschränkten Nutzbarkeit der Grundstücke auszugehen bzw. mit baulichen Auflagen zu rechnen.

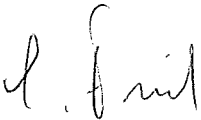
Stadtbergen, 04.02.93  
geändert 14.07.94  
MARKT STADTBERGEN  
- Bauamt -  
I.A.

  
Steinbrecher  
Dipl.-Ing. (FH)

Stadtbergen, 12. Jan. 1996

MARKT STADTBERGEN



  
Dr. F i n k  
1. Bürgermeister