

nusser architektur büro

KAPELLENSTRASSE 11 86391 STADTBERGEN - DEURINGEN TEL. 0821/433444 FAX 0821/437348

textliche festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. S 48

SÜDLICH DER BISMARCKSTRASSE

der Marktgemeinde Stadtbergen Landkreis Augsburg

Stadtbergen: 1. 02.1996
Geändert : 23. 05.1996
Geändert : 24. 07.1997
Geändert : 7. 05.1998

**n u s s e r
a r c h i t e k t u r
b ü r o**
TEL. 0821/433444
FAX 0821/437348
86391 STADTBERGEN-DEURINGEN KAPELLENSTR.11

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), des Art. 98 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 Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Nusser, Kapellenstraße 11, 86391 Stadtbergen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 01. Februar 1996 (in der Fassung vom), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132) und als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

§ 3

Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse sind zwingend und müssen sich unterhalb des Dachgeschosses befinden.
Eine Überschreitung um ein Vollgeschoß ist zulässig, wenn dieses im Dachraum liegt.

§ 4

Maß der baulichen Entwicklung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenzen 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

Sofern die Baugrenzen geringere Abstandsflächen zulassen, als nach Art. 6 BayBO vorgesehen, gelten Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO. Ausgenommen sind hiervon folgende Grundstücke:

an der Bismarckstraße:

Flur Nr. 630, 631, 632, 671/2, 671/3, 671/4, 671/5, 671/6

an der Goethestraße:

Flur Nr. 636/2, 636/3, 636/4, 636/5, 636/6, 639, 639/2, 665/2, 665/3, 670, 670/2, 670/4, 670/5

am Oberen Stadtweg:

Flur Nr. 646, 647/1

an der Richard-Wagner-Straße:

Flur Nr. 660, 661/2, 663

an der Südstraße:

Flur Nr. 813, 816, 817.

Garagen, Tiefgaragen und Nebengebäude dürfen sich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden, wobei die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes sowie Verkehrsbelange nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Garagen und Nebengebäude müssen gegenüber öffentlichen Flächen einen seitlichen Grenzabstand von mindestens zwei Metern einhalten.

§ 6

Bauweise

Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

§ 7

Gestaltung der Gebäude

Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung und -form entsprechend der Bebauungsplanzeichnung zulässig.

Dachüberstände dürfen am Ortgang bis zu 30 cm betragen, im Traufbereich max. 50 cm.

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten, wobei der First parallel zur Baugrenze und über die Längsseite der Gebäude verlaufen muß.

Nebenfirstrichtungen sind mit 90 Grad zum Hauptfirst zulässig. Die Dächer der Nebenfirste sind mit einem Giebel abzuschließen und so zu gestalten, wie die Hauptdächer. Bei Errichtung eines Walmdaches sind Nebenfirste mit einem Walm abzuschließen.

Nebenfirste müssen mindestens 1.50 m niedriger sein wie der Hauptfirst des Gebäudes.

Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben mit einer maximalen Längenabmessung außen von 1.80 m zulässig. Der Abstand der Gauben untereinander muß mindestens 2.50 m, zum Ortgang mindestens 3 m betragen. Die Fußvorlage vor den Gauben muß mindestens 3 Pfannenreihen aufweisen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von Oberkante Rohbetondecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren, darf 50 cm nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe darf 30 cm nicht übersteigen, gemessen von der Gehweghinterkante bis Oberkante Fertigfußboden.

Die Dacheindeckung muß mit Dachziegeln oder Dachpfannen erfolgen. Anderes Material ist nur dann zulässig, wenn es in seiner optischen Wirkung dem festgelegten Material gleichkommt.

Als großflächige sichtbare Materialien an Fassaden ist nur Putz 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 und Titan-Zinkblech, ist im Ton der Fassade zu streichen.

Bei Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen entlang der Bismarckstraße und B 17 sind die Gebäude mit Schallschutzmaßnahmen gemäß den Bestimmungen der 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 gewährleistet. Neben den Außenfassaden entlang der Bismarckstraße bzw. B 17 sind auch die seitlichen Fassaden mit ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern zu versehen. Die Kinder- und Schlafräume müssen zur lärmabgewandten Seite hin ausgerichtet sein.

§ 8

Garagen und Nebengebäude

Bei Garagen, Tiefgarageneinhausungen und Nebengebäuden muß die Firstrichtung über die Längsseite der Gebäude verlaufen. Die Dacheindeckung und Dachform muß mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen. Ferner sind auch Flachdächer zulässig. Dachaufbauten und Nebenfirste sind unzulässig.

Bei beiderseitigem Grenzsanbau sind Garagen, Tiefgarageneinhausungen und Nebengebäude einheitlich zu gestalten.

Die Stauraumtiefe vor Garagen muß mindestens 5 m betragen. Der Stauraum darf zur Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden.

Die Stauraumtiefe bei Tiefgaragen muß ebenfalls mindestens 5 m betragen, max. 3 % ebenerdig ab Grundstücksgrenze bzw. Gehweg.

Bei Tiefgaragen ist

- a) der gesamte Tiefgaragenzufahrtsbereich zu umbauen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden;
- b) für den Torbetrieb der Schlüsselschalter auf Tiefgaragen-ebene zu verlegen
oder dieser mit einer Fernsteuerung auszurüsten;
- c) ein geräuscharmes Garagentor einzubauen und hierbei zu berücksichtigen,
wonach
 - der Bereich des Torflügels, der beim Schließen des Tores an der Zarge anschließt, mit Gummipuffern versehen ist,
 - die Laufrollen kugelgelagert sind,
 - der Torantrieb zur Vermeidung von Körperschall mit Schwingmetallen abgehängt ist.

- d) im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf eine fugenlose Ausführung ohne Sprünge und Stoßstellen der Fahrbahn-
decke zu achten;
- e) die Tiefgaragenentlüftung - sofern erforderlich -
über Dach des jeweiligen Gebäudekomplexes vorzunehmen.
- f) falls im Einzelfall hiervon abgewichen werden soll, ist
im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachweislich zu
belegen, daß auch ohne diese Maßnahmen ein adäquater
Immissionsschutz gewährleistet und die Maßnahmen der
TA-Luft und TA-Lärm erfüllt sind.

Im Toreinfahrtsbereich sollte darauf geachtet werden, daß in den geplanten Wohngebäuden Schlafräume nach Möglichkeit nicht in unmittelbarer Nähe zur Toreinfahrt situiert werden.

§ 9

Gemeinbedarfsflächen

Für die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen gelten folgende Regelungen:

1. Eine Bebauung darf mit bis zu 2 Vollgeschossen erfolgen.
Ein drittes Vollgeschoß ist zulässig, wenn es sich im
Dachraum befindet.
2. Die Bebauung darf eine GFZ von 0.5 nicht überschreiten.

§ 10

Grünordnerische Festsetzungen und Einfriedungen

Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Sollten zu erhaltende Gehölze trotz Schutzmaßnahmen bzw. durch Überalterung absterben, sind diese umgehend nachzupflanzen.

Im Kronenbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind Bodenveränderungen, Oberflächenversiegelungen und die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig.

Bei Neubaumaßnahmen sind je Grundstück mindestens 50 % der nicht überbaubaren Flächen als Grünfläche anzulegen.

Im Planbereich sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen wahlweise als Holzlatten- oder Maschendrahtzäune auszuführen. Letztgenannte sind zu hinterpflanzen.

Die Zaunhöhe darf einschließlich Sockel maximal 1.20 m betragen. Die Sockelhöhe darf 20 cm nicht überschreiten.

§ 11

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadtbergen, 18. NOV. 1998
MARKT STADTBERGEN


Dr. Ludwig Fink
1. Bürgermeister

