

- Teil B -

Stadt Stadtbergen

Landkreis Augsburg



2. Änderung des Bebauungsplanes S 48 "Südlich der Bismarckstraße"

T E X T T E I L

vom 04.11.2019

**geändert am:
26.03.2020
23.07.2020**

Planungsgemeinschaft

**Arnold Consult AG
3+Architekten
Landschaftsarchitekt Möhrle**

PRÄAMBEL

Die Stadt Stadtbergen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

2. Änderung des Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“

als

Satzung.

B.1. Allgemeine Vorschriften

B.1.1. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Planungsgemeinschaft Arnold Consult AG, Kissing, 3+Architekten, Augsburg, und Landschaftsarchitekt Möhrle, Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 23.07.2020, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 23.07.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 23.07.2020 liegt der 2. Änderung des Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“ ebenfalls bei.

B.1.2. Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“ wird für die Grundstücke Flur Nr. 821, 821/3 und 823, jeweils Gemarkung Stadtbergen, zwischen dem Oberen Stadtweg im Süden, der Südstraße im Osten, der Richard-Wagner-Straße im Norden und der Sonnenstraße im Westen aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

B.1.3. Baunutzungsverordnung

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

B.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

B.2.1. Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung (Teil A) mit **WA 1(a)** bzw. **WA 1(b)** und **WA 2** gekennzeichneten Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

B.2.2. Maß der baulichen Nutzung

B.2.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen bzw. in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

B.2.2.2. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Vollgeschosse ist um ein Vollgeschoss zulässig, wenn dieses im Dachraum

liegt.

- B.2.2.3. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gelten jeweils als Höchstmaß, solange sich aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt. 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
- B.2.2.4. Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 % überschritten werden.
- B.2.2.5. Im Bereich **WA 1(b)** sind im zweiten und dritten Vollgeschoss nur Treppenträume und technische Anlagen (Aufzug, Lüftung, etc.) zulässig.

B.2.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

- B.2.3.1. Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- B.2.3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- B.2.3.3. Im Bereich **WA 1(b)** ist der geplante Zwischenbau um mindestens 3,00 m von den Giebelseiten der Gebäude im Bereich **WA 1(a)** einzurücken.
- B.2.3.4. Im Bereich **WA 1(a)** dürfen Vordächer und Windfänge die Baugrenzen überschreiten. Balkone dürfen auf maximal 60 % der Fassadenlänge des Gebäudes die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,50 m überschreiten. Terrassen an Gebäuden dürfen sich auch auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken.
- B.2.3.5. Im Bereich **WA 1(b)** dürfen sich Terrassen an Gebäuden auch auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken.
- B.2.3.6. Im Bereich **WA 2** dürfen Vordächer und Windfänge die Baugrenzen überschreiten. Balkone bzw. Erker dürfen die Baugrenzen an der Südfassade bis zu einer Tiefe von 2,50 m überschreiten. Terrassen dürfen sich auch

auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken.

B.2.4. Höhenlagen

- B.2.4.1. Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden der Häuser in den Bereichen **WA 1(a)**, **WA 1(b)** und **WA 2** muss mindestens 0,30 m und darf maximal 0,50 m über der Gehweghinterkante liegen.
- B.2.4.2. Die maximal zulässigen Wandhöhen (WH) und Gebäudeoberkanten (OK) sind für die einzelnen Bereiche in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Für die Wandhöhe gilt als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Für die Gebäudeoberkante ist der obere Abschluss des Gebäudes (First bei Satteldach bzw. Oberkante Attika bei Flachdach) als Bezugspunkt heranzuziehen.

B.2.5. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Gebäudeoberkanten zu beachten.

B.2.6. Gestaltungsfestsetzungen

- B.2.6.1. Firstlinie
Die Firstlinie muss bei geneigten Dächern entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.
- B.2.6.2. Dachform und Dachneigung
In den Bereichen **WA 1(a)**, **WA 1(b)** und **WA 2** sind die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern untergeordneter Anbauten (Erker, Pergola, etc.) darf von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude abgewichen werden.
- B.2.6.4. Dacheindeckung
Für die Gebäude in den Bereichen **WA 1(a)** und **WA 2** darf die Dacheindeckung nur mit Dachziegeln und Dachpfannen erfolgen. Anderes Material ist nur zulässig, wenn es in seiner optischen Wirkung dem festgelegten Material gleichkommt.

B.2.6.5. Dachaufbauten
Für die Ausprägung von Dachaufbauten gilt die Gaubensatzung der Stadt Stadtbergen in der jeweils aktuellen Fassung.

B.2.6.6. Fassaden
Die Fassaden der Gebäude in den Bereichen **WA 1(a)**, **WA 1(b)** und **WA 2** sind mit Putz auszuführen. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden. Anderes Bauzubehör im Fassadenbereich ist, mit Ausnahme von Kupfer und Titan-Zinkblech, im Ton der Fassade zu streichen. Auffallend unruhige Putzkonstruktionen bzw. gemusterte Putzstrukturen oder gemusterter Sichtbeton sind unzulässig. Bei erdgeschossigen Anbauten ist auch die Verwendung von Glas zulässig (Wintergärten).

B.2.7. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

B.2.7.1. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Stadtbergen in der jeweils aktuellen Fassung. Für die Gebäude im Bereich **WA 1(a)** sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Stadtbergen pro Altenwohnung 0,75 Stellplätze nachzuweisen.

B.2.7.2. Garagen, Carports, Tiefgaragen, Nebengebäude sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen sich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Garagen, Carports, Nebengebäude sowie Nebenanlagen müssen gegenüber öffentlichen Flächen einen Grenzabstand von mindestens zwei Metern einhalten.

B.2.7.3. Garagen sind mit Flachdach oder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes auszuführen.

B.2.8. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

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

B.2.9. Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind als Maschendraht-, Holzlatten- oder Metallstabgitter-/mattenzäune bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden

Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 20 cm zulässig. Maschendrahtzäune und Metallstabgitter-/mattenzäune sind zu hinterpflanzen.

B.2.10 Immissionsschutz

- B.2.10.1. Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (z. B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen zur Orientierung von Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer.
- B.2.10.2. Es sind Wohnungen zu planen, dass mindestens ein Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum Lüften geeigneten Fassade vorhanden ist.
- B.2.10.3. Die zum Lüften geeigneten Fassaden liegen im Westen und Norden.
- B.2.10.4. Ist eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern an einer zum Lüften geeigneten Fassade nicht möglich, so sind diese Räume mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten.
- B.2.10.5. Für den baulichen Schallschutz gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016. Im Rahmen des Genehmigungsfreistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen.

B.2.11. Sonstige textliche Festsetzungen

- B.2.11.1. Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, sind soweit möglich unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig. Unbeachtet dessen fallen die vorhandenen oberirdischen Versorgungsanlagen unter Bestandsschutz.
- B.2.11.2. Öltanks sind mit einer Auftriebssicherung auszustatten.

B.3. Schlussbestimmungen

B.3.1. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

B.3.2. Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“ wird der Bebauungsplan S 48 „Südlich der Bismarckstraße“ (rechtsverbindlich seit 26.11.1998) einschließlich der ebenfalls bereits rechtsverbindlichen 1. Änderung in den betreffenden Bereichen geändert und insoweit unwirksam.

B.3.3. In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes S 48 „Südlich der Bismarckstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

B.4. Textliche Hinweise

B.4.1. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@bfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

B.4.2. Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

B.4.3. Bauwasserhaltung

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich sind, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Augsburg erforderlich.

B.4.4. Abstände von Bepflanzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

B.4.5. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vor Ort zur Versickerung zu bringen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren bei der Kreisverwaltungsbehörde durchzuführen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige zu überprüfen. Im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlagen dürfen keine Bodenbelastungen vorliegen. Sofern keine ausreichende Versickerungseignung des Untergrundes vorliegt, muss das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser durch geeignete Rückhalteeinrichtungen (Zisterne, etc.) auf dem privaten Grundstück zurückgehalten werden und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Stadtbergen gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

B.4.6. Hochwasser

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für das Gebiet teilweise eine Überflutungsgefahr beim Versagen der Schutzeinrichtungen (3 Hochwasserrückhaltebecken am Schlaugraben) und bei Extremereignissen (sogenanntes HQ_{extrem}). Durch bauliche Maßnahmen (Erdgeschossfußbodenhöhe über Gehweghinterkante) an den Einzelgebäuden und einer hochwasserangepassten Bauweise und Nutzung können in diesen Fällen Schäden durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Zudem sind Öltanks mit einer Auftriebssicherung auszustatten.

B.4.7. Anforderungen des technischen Brandschutzes

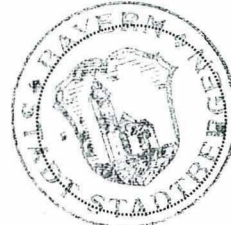
- B.4.7.1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
- B.4.7.2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 331 auszubauen.
- B.4.7.3. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.
- B.4.7.4. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Stadtbergen, 24. JULI 2020

Paulus

Metz

Paulus Metz
Erster Bürgermeister



Siegel
