



**MARKT
STADTBERGEN**

BEBAUUNGSPLAN

S 50

**MITTLERE FELDSTRASSE SÜD UND
WESTLICH DER UNTEREN FELDSTRASSE
TEXTTEIL**

STADTBERGEN, DEN

25.09.1997

geändert:

30.04.1998

29.04.1999

28.09.2000

01.02.2001

01.03.2001

PLANUNG

ATELIER 2000 Bauplanungs-GmbH

Wankelstraße 1 b, 86391 Stadtbergen

Telefon 0821 / 444 10 26

Telefax 0821 / 444 10 21

eMail: ATELIER-2000@t-online.de

Uli Knecht, Dipl.Ing. BDB

Der Markt Stadtbergen, Landkreis Augsburg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) 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 Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Firma Atelier 2000 Bauplanungs-GmbH, Wankelstraße 1 b, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 01.03.2001, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet "Mittlere Feldstraße Süd und westlich der Unteren Feldstraße" wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die im nördlichen Teil des Geltungsbereiches liegende Fl.Nr. 445 und der Bereich südlich der Straße "Am Anger" als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.

§ 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 Geschößflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Die Geschößfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

§ 5**Überbaubare Grundstücksflächen**

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Garagen, Tiefgarageneinfahrten und Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

§ 6**Bauweise**

- 6.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise (§ 22, Abs. 2 BauNVO).
- 6.2 Für die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Einzelhäuser sind jeweils maximal zwei Wohneinheiten und für die zulässigen Doppelhäuser jeweils maximal eine Wohneinheit zulässig.

§ 7**Gestaltung der Gebäude**

- 7.1 Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 45 Grad 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 1,0 m niedriger sein wie die Höhe der Hauptfirste.

"Mittlere Feldstraße Süd und westlich der Unteren Feldstraße"

- 7.1.2 Dachaufbauten sind nur nach Maßgabe der Dachgaubensatzung des Marktes Stadtbergen in der jeweils gültigen Fassung zulässig.
- 7.1.3 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren darf 80 cm nicht übersteigen.
- 7.1.4 Die Firsthöhe der Hauptgebäude darf bei einer Bauweise I + D höchstens 9,00 m und bei einer Bauweise II + D höchstens 11,50 m betragen, gemessen jeweils ab OKF des Erdgeschoßes.
- 7.1.5 Die Traufhöhe darf bei der Bauweise I + D höchstens 3,20 m und bei der Bauweise II + D höchstens 6,50 m betragen, jeweils gemessen ab OKF des Erdgeschoßes.
- 7.1.6 Die zulässige Giebelbreite wird für die festgesetzte Bauweise I + D westlich der Unteren Feldstraße auf maximal 10,0 m und im restlichen Geltungsbereich auf maximal 11,0 m beschränkt. Für die Bauweise II + D wird die Giebelbreite auf maximal 12,0 m festgesetzt.
- 7.1.7 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun zu erfolgen. Blecheindeckungen bzw. Eindeckungen mit Alutrapezprofilen sind ausnahmsweise im Bereich der festgesetzten Hausgruppen III + P zulässig.
- 7.2 Für die Hauptgebäude im festgesetzten Bereich der Hausgruppen sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Zelt- bzw. Walmdächer mit einer Neigung zwischen 10 - 22 Grad zulässig. Die zulässige Giebelbreite wird für die Bauweise III + P auf max. 12,50 m beschränkt.
- Wird die zulässige Zahl der Vollgeschoße im festgesetzten Bereich der Hausgruppen unterschritten, müssen die Gestaltungskriterien gem. Maßgabe des § 7.1 u. ff. angewandt werden.
- 7.3 Der fertige Erdgeschoßfußboden darf höchstens 0,20 m über der vorhandenen Gehweghinterkante liegen.
- Bei den zulässigen Einzel- und Doppelhäusern westlich der Unteren Feldstraße darf der fertige Erdgeschoßfußboden höchstens 0,50m über der im Bereich der ostseitigen Baugrenze vorhandenen natürlichen Geländeoberkante liegen.
- 7.4 Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Oberflächen vorzusehen; für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig. Glasbausteine, Riemchen, Kunststoff- und sonstige Verkleidungen im Bereich der Fassade sind unzulässig.

§ 8**Stellplätze, Garagen und Nebengebäude**

- 8.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist entsprechend der Nutzung des jeweiligen Bauvorhabens durch die jeweils gültige Stellplatzsatzung des Marktes Stadtbergen geregelt.

"Mittlere Feldstraße Süd und westlich der Unteren Feldstraße"

- 8.2 Die Art und die Gestaltung der Dächer von Garagen und Nebengebäuden wird freigestellt. Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer, Walmdächer oder symmetrische Satteldächer.
- 8.3 Nebengebäude sind mit Garagen zusammenzubauen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 8.4 Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen und Nebengebäude einheitlich zu gestalten. (Dachform, Dachneigung, Traufhöhe)
- 8.5 Die Stauraumtiefe vor Garagen muß mindestens 5,0 m betragen. Der Stauraum darf zur öffentlichen und privaten Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden. Stauräume sind durch Anpflanzungen, Pflasterzeilen oder andere Gestaltungselemente zu gliedern.

Werden Garagen mit ihrer Längsseite parallel zur Erschließungsstraße/Gehweg angeordnet, so muß der Abstand zur Erschließungsstraße bzw. zum Gehweg mind. 3,0 m betragen.

§ 9**Grünordnerische Festsetzungen, Einfriedungen**

- 9.1 Der Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- 9.2 Vorhandener Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- 9.3 **Zu erhaltender Baumbestand**

Erhaltungsgebot

Die gemäß Bebauungsplanzeichen zu *erhaltenden, einzelnen Bäume* und *Baumgruppen* sind in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere zu beachten sind:

- Veränderungen der Bodenoberfläche innerhalb des Kronentraufbereichs sind nicht zulässig.
- Bei Gehölzausfall durch Überalterung, Krankheit, Beschädigung oder Eingriffe in den Boden muss pro ausgefallenen Baum mit einem Laubbaum der 1. Ordnung gemäß Pflanzliste und Mindestpflanzqualität (siehe Textteil 9.5 und 9.6) nachgepflanzt werden.
- Bei Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen für Baumaßnahmen" und der RAS-LG4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" beachtet werden.

In den Bauvorlageplänen sind darzustellen:

- die zu erhaltenden Einzelbäume und Baumgruppen in ihrer Art, aktuellen Stammumfang in 1 m Stammhöhe, durchschnittlichen Kronendurchmesser und Standort vor dem Eingriff
- alle geplanten Eingriffe in den Boden oder in den zu erhaltenen Gehölzbestand
- alle geplanten Ersatzpflanzungen mit Art der Bäume und Standort

9.4 Grundstückbezogenes Pflanzgebot*Anpflanzung von Bäumen auf privater Fläche*

Pro Grundstück muss ein Laubbaum gepflanzt werden auch wenn diesbezüglich keine Festsetzungen in der Bebauungsplanzeichnung vorhanden sind. Es sind nur Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zulässig. Die planzeichnerisch festgesetzten Standorte der zu pflanzenden Gehölze können geringfügig verschoben werden, wenn das allgemeine Prinzip der Pflanzung zum betroffenen Bereich (z.B. Baumreihe mit straßenraumprägender Bedeutung) erhalten bleibt. Zu erhaltende oder bestehende Gehölze auf dem Grundstück oder bestehende Gehölze 1. Ordnung können angerechnet werden.

9.5 Pflanzliste*Laubbäume*

Für alle nachfolgenden Baumarten können auch die Sorten gepflanzt werden, wenn ihre Endhöhe mind. 6 m beträgt: Kastanie, Ahorn, Birke, Rotbuche, Esche, Traubeneiche, Scheinakazie, Linde, Hainbuche, Dorn-Arten, Vogelkirsche, Späte Traubenkirsche, Vogelbeere, Mehlbeere, Welschnuss, Apfel-Hochstamm, Birne-Hochstamm.

Sträucher:

Hartriegel, Kornelkirsche, Haselnuss, Eingrifflicher Weißdorn, Deutzie, Pfaffenhütchen, Ranunkelstrauch, Perlmutterstrauch, Liguster, Schlehe, Bauern-Jasmin, Wildrosen, Flieder, Wolliger Schneeball.

9.6 Allgemeines Pflanzgebot und Mindestpflanzqualität*Pflanzgebot*

Alle planzeichnerisch oder textlich festgesetzten Pflanzungen und Ersatzpflanzungen sind zu erstellen, zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. Die Pflanzungen müssen spätestens 2 Jahre nach Baubeginn abgeschlossen sein.

Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind mit nachfolgender Mindestpflanzqualität zu pflanzen.

- Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang (STU) von 14 bis 16 cm oder Bäume als Stammbüsche / Heister mit einer Höhe von 200 bis 250 cm
- Obstgehölze als Hochstämme
- Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 100 cm und mindestens 5 Grundtrieben

9.7 Einfriedung

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen nur aus Holz mit senkrechter Lattung errichtet werden. Ausnahmsweise sind Einfriedungen aus Maschendraht zwischen Stahlsäulen zulässig. Die Zaunhöhe darf einschließlich Sockel maximal 1,0 m betragen. Die Sockelhöhe darf 0,20 m nicht überschreiten. Zur Hinterpflanzung sind nur bodenständige und freiwachsende Laubgehölzhecken zulässig. (Formschnitthecken und freiwachsende Hecken mit Nadelgehölze sind nicht zulässig.)

Bereits bebaute Grundstücke bleiben von dieser Festsetzung unberührt. Bei Nutzungsänderung müssen die Festsetzungen aber beachtet werden.)

§ 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** Aus betrieblichen Gründen ist der Einbau von Kabelverteilerschränken (Schrankabmessung: l/b/h 1,00 m/0,35 m/1,20 m) durch die Lech-Elektrizitätswerke innerhalb des Baugebietes vorgesehen. Die Anzahl und genauen Standorte werden erst in Verbindung mit der Netzplanung festgelegt. Um eine Beeinträchtigung der öffentlichen Flächen möglichst gering zu halten, werden die Verteilerschränke so auf den Privatgrundstücken errichtet, daß die Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche übereinstimmt.

§ 11**Immissionsschutz**

Sollten die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet "WA" bzw. für ein Mischgebiet "MI" bei Neubauten bzw. Umbaumaßnahmen aufgrund der Verkehrsbelastung der Kreisstrasse A 11 (Hagenmählerstraße) sowie der Erschließungsstraßen (Untere Feldstraße, Mittlere Feldstraße, Zeidlerberg, Ringstraße, Deuringerstraße und Am Anger) gem. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" überschritten werden, so sind die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) so anzuordnen, daß sie an der dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite liegen.

Falls dies im Einzelfall nicht möglich sein sollte, sind die Fenster in solchen Räumen als Schallschutzfenster gem. VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" in der erforderlichen Klasse herzustellen.

Bei der Bauausführung ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und die VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" zu beachten.

Um die notwendige Verträglichkeit zwischen dem Wohnen auf der Flur Nr. 443 und der Flur Nr. 443/1 und dem vorhandenen Bauhof herzustellen, sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) und sonstige schützenswerte Räume zur lärmabgewandten Seite hin anzuordnen. Falls dies im Einzelfall nicht möglich sein sollte, sind die Fenster in solchen Räumen als Schallschutzfenster gem. VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" in der erforderlichen Klasse herzustellen.

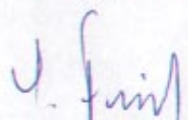
§ 12**Inkrafttreten**

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

Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes S 11 "Mittlere Feldstrasse" in dem Bereich, der vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 50 "Mittlere Feldstrasse Süd und westlich der Unteren Feldstrasse" überlagert wird, außer Kraft.

23. April 2002

Stadtbergen, den



Dr. Ludwig Fink
1. Bürgermeister