

nusser architektur büro

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

textliche festsetzungen

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.S52

AN DER MARIA-HILF-STRASSE

der Marktgemeinde Stadtbergen Landkreis Augsburg

Stadtbergen: 14.12.00
geänd. 1. 3. 01.

**n u s s e r
a r c h i t e k t u r
b ü r o**

TEL. 08 21/43 34 44
FAX 08 21/43 73 48

86391 STADTBERGEN-DEURINGEN KAPELLENSTRASSE 11

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 (BGB1. 1, 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-2020-1-1-1) 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 5.12.2000 (in der Fassung vom 19. Juli 2001), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO jeweils in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1.1, S. 132) 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 im Bereich der Hinterliegerbebauung Fl.Nr. 791, 794 + 795, wenn dieses im Dachraum liegt.

§ 4

Maß der baulichen Entwicklung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschosflächenzahlen gelten als Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden.

Die Geschosfläche 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.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baufenster in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

Sofern die Baugrenzen geringere Abstandsflächen als Art. 6 BayBO zulassen würden, gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 BayBO. Diese Regelung gilt für das gesamte Baugebiet mit Ausnahme von Fl.Nr. 735.

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

Im Bereich der Fl.Nr. 735 wird die Garage an der Ostgrenze wie in der Planzeichnung dargestellt festgelegt.

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 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 1.00 m niedriger sein wie der Hauptfirst des Gebäudes.

Dachaufbauten sind nur in Form von Einzelgauben mit einer maximalen Längenabmessung außen von 1.50 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 im Bereich Bebauung I+D 80 cm und im Bereich Bebauung II 40 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.

Für die Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 735 gelten obige Bestimmungen sinngemäß, jedoch mit folgenden Abweichungen

- für das Hauptgebäude ist nur ein symmetrisches Zelt-
dach zulässig
- Dachüberstände dürfen allseitig max. 20 cm betragen
- ein Nebenfirst ist nicht zulässig
- Dachaufbauten sind nicht zulässig
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig
- der Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante
Sparren darf max. 6.00 m über OK vorh. Gelände liegen.
Als Bezugspunkt gilt OK vorh. Gelände, gemessen
in nördlicher Bauflucht, ca 6.00 m westlich von
Ortsgrenze. Von diesem Bezugspunkt OK Gelände
liegt die nord-/östliche Grundstücksecke (Geh-
steighinderkante) 87 cm höher. Daraus ergibt
sich, Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/OK Sparren
liegt 5.13 m über OK Gehsteighinterkante nord-
östliche Grundstücksecke.

§ 8

Garagen und Nebengebäude

Bei Garagen 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 Grenzanbau 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.

§ 9

Bodenschutz und Grünordnung

Die im Plan dargestellten markanten, ortsbildprägenden Laubbäume (Buchen) auf Fl.Nr. 737 und 728/2 sind zu erhalten.

Geländeveränderungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Überbau, sowie Eingriffe in den Kronen- und Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume sind nicht zulässig. Diese Regelung gilt für die betroffenen Grundstücke Fl.Nr. 737, 737/1, 728/2 und 729 Gemarkung Stadtbergen.

Für die geplante Bebauung auf Fl.Nr. 735 sind die folgenden Schutzbestimmungen für die Buchen auf dem Nachbargrundstück einzuhalten bzw. folgende Schutzmaßnahmen durchzuführen:

Die im beiliegenden Lageplan M = 1:250 (Anlage 1) dargestellten Geländehöhen im Schutzbereich der Buchen dürfen nicht verändert werden. Verdichtungen, Befahren mit Fahrzeugen, Versiegelung mit Belägen oder sonstige schädigende Maßnahmen sind grundsätzlich unzulässig. Während des Baubetriebes ist der Schutzbereich durch einen Bauzaun oder durch Abdeckung mit gelochten Stahlblechprofilen zu sichern.

Der Schutzbereich ist als offene private Grünfläche zu erhalten und langfristig zu sichern. Erforderliche Bodenbearbeitung ist auf das vorrangige Ziel des Wurzelschutzes auszurichten, um die oberflächennahe Feinwurzelschicht nicht zu schädigen.

Eingriffe in den Kronenbereich sind soweit als nur irgend möglich zu unterlassen. Unvermeidbare Schnittmaßnahmen sind vor Baubeginn nur von hierfür ausgebildeten Fachkräften in Abstimmung mit dem Bauamt durchführen zu lassen.

Unvermeidbare Eingriffe in den Wurzelbereich zur Fundamentierung des geplanten Gebäudes sind ebenfalls durch Maßnahmen vor Baubeginn zu minimieren.

Folgendes ist zu veranlassen:

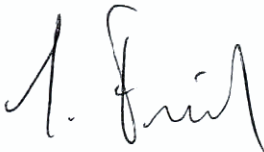
- a. Ausheben eines Wurzelgrabens von Hand, fachgerechte Abtrennung der vorhandenen Wurzeln innerhalb des Fundamentbereichs einschließlich fachgerechtem Wundverschluss, Wiederverfüllung mit humosem Material zur Förderung der Neubildung von Feinwurzeln mindestens eine Vegetationsperiode vor dem Fundamentaushub (siehe beiliegende Skizze/Anlage 2 im M = 1:20)
- b. Verzicht auf einen Arbeitsraum außerhalb des Fundamentbereichs im geschützten Wurzelbereich zur Minimierung des Wurzelraumverlustes, sofortiges Anbringen einer standfesten Verbauung des "Wurzelvorhangs" (Spundwand, Verschalung) nach erfolgtem Fundamentaushub zum Schutz vor Austrocknung und Bröckelverlusten. Bedarfsorientierte Bewässerung während des Baubetriebes bis zur Verfüllung der Baugrube.

§ 10

Inkrafttreten

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

Stadtbergen, 26. Juli 2001



MARKT STADTBERGEN
Dr. Ludwig Fink
1. Bürgermeister