

# MARKT STADTBERGEN

## BEBAUUNGSPLAN

### S 53

**FRYAR CIRCLE**  
**1. Änderung**

**TEXTTEIL**

**STADTBERGEN, DEN**  
geändert:

**17.03.2005**  
**28.04.2005**  
**13.10.2005**

Planung

Stadtbergen, den 11.01.2006  
Uli Knecht, Dipl. Ing. BDB

**ATELIER 2000 Bauplanungs GmbH**  
Kappbergstraße 1, 86391 Stadtbergen  
Telefon 0821 / 444 10 26  
Telefax 0821 / 444 10 21  
eMail: [ATELIER-2000@t-online.de](mailto:ATELIER-2000@t-online.de)

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A

Gemeinsame Vorschriften für den gesamten Geltungsbereich  
§ 1 bis § 8

### Teil B

Vorschriften für den Bereich der Hausgruppen  
(Elmer-Fryar-Ring 1 – 6)  
§ 9

### Teil C

Vorschriften für den Bereich der bestehenden Doppelhäuser  
(Elmer-Fryar-Ring 7 – 43, 45, 51, 53, 55, 57 – 96)  
§ 10

### Teil D

Vorschriften für den Bereich der bestehenden Einzelhäuser  
(Elmer-Fryar-Ring 44, 46 – 50, 52, 54, 56)  
§ 11

### Teil E

Vorschriften für den Bereich der neu zu errichtenden Einzelhäuser  
(Von-Steuben-Ring 1 – 10)  
§ 12 bis § 15

### Teil F

Vorschriften für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche  
(Grundstück Fl.Nr. 878/89 Gem. Stadtbergen)  
§ 16

### Teil G

Schlussvorschriften, Inkrafttreten  
§ 17 - § 18

---

Aufgrund § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Art. 89 Abs.1 Nr. 10 und Art. 91 Abs.3, Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 21132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-11-I erlässt der Markt Stadtbergen folgende SATZUNG:

## **SATZUNG**

### **Teil A**

### **Gemeinsame Vorschriften für den gesamten Geltungsbereich**

#### **§ 1**

#### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Firma Atelier 2000 Bauplanungs- GmbH, Kappbergstraße 1, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 15.12.2005, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

#### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet "Fryar Circle" wird als allgemeines Wohngebiet (WA), im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132) festgesetzt. Von den nach § 4 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen werden die Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und die Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen**

Die vorgegebenen Grund- und Geschossflächen sowie die Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Eine Überschreitung auch in geringfügigem Ausmaß ist nicht zulässig (§ 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO). Ausnahmen hierzu sind in den nachfolgenden §§ aufgeführt.

#### **§ 4**

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse sind Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden. Ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum ist nicht zulässig.

## § 5 Bauweise

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

## § 6 Einfriedungen

- 1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf gemäß Planzeichnung in den Bereichen für Flächen ohne Einfriedung keine Trennung durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen zwischen öffentlichen und privaten Flächen entstehen. Hierzu zählen u.a. Zäune, Mauern, Türen, Toranlagen, Hecken, Strauchpflanzungen und Erdaufschüttungen höher als 20 cm.

### **Zulässig sind:**

Geschlossene Pflanzungen bis zu einer Höhe von 50 cm.

Bei Pflanzungen auf Erdaufschüttungen wird deren Höhe auf die zulässige Pflanzhöhe angerechnet.

Pflanzung von vereinzelt Bäumen und Sträuchern ist zulässig, soweit keine geschlossene Wirkung entsteht.

- 2 Über die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten einfriedungsfreien Flächen hinaus, sind auch sämtliche Abgrenzungen im Zufahrtsbereich zu den Garagen bzw. Carports unzulässig.
- 3 In den rückwärtigen Grundstücksflächen sind Einfriedungen nur aus Maschendraht zwischen Stahlsäulen bzw. Anpflanzungen mit einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Zaunsockel, Betonborddielen oder ähnliches als Abgrenzung sind unzulässig.

## § 7 Grünordnerische Festsetzungen

### 1 **Zulässige Gehölzarten für Strauchpflanzungen**

Zulässig sind nur folgende Straucharten:

#### a) Großsträucher:

Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata (zweigrifflicher Weißdorn), Frangula alnus (Faulbaum), Ilex aquifolium (Stechpalme), Sambucus nigra (Schwarzer Holder), Sorbus aria, mehrstämmig (Mehlbeere), Sorbus aucuparia, mehrstämmig (Vogelbeere), Taxus baccata (Eibe)

#### b) Normalsträucher

Berberis vulgaris (Berberitze), Buxus sempervirens ( Buchs), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Euonymus europaeus

(Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa glauca (Rotblättrige Rose), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Cotoneaster (Mispel), Blütenziersträucher, Crataegus-Arten (Dorn-Arten)

## **2 Zulässige Gehölzarten für Baumpflanzungen**

### **a) Bäume erster Ordnung (Großbäume)**

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Betula pendula (Birke), Fagus silvatica (Buche), Fraxinus excelsior (Esche), Quercus robur (Eiche), Tilia cordata (Linde), Robinia pseudoacacia (Robinie)

### **b) Bäume zweiter Ordnung (kleinkronige Bäume)**

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (eingrifflicher Weißdorn), Malus silvestris (Holz-Apfelbaum) und Zierapfel-Arten und Sorten, Prunus avium (Vogelkirsche) und Zierkirsch-Arten und Sorten, Pyrus pyraeaster (Holz-Birnbaum) und Zierbirnen-Arten und Sorten, Sorbus aria, einstämmig (Mehlbeerbaum), Sorbus aucuparia, einstämmig (Vogelbeerbaum), Sorbus domestica (Speierling), Taxus baccata (Eibe), Halbstamm- und Hochstamm-Obstgehölze, Celtis occidentalis (Zürgelbaum)

## **3 Charakter des visuellen Gesamteindrucks der Anpflanzungen**

Durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern darf der bestehende offene Charakter des Wohngebietes nicht verändert werden. Die Anpflanzung von Koniferen, Laubgehölzen oder Sträuchern mit einer Wuchsendhöhe über 2,00 m dürfen nur als einzeln stehendes Gehölz und nicht in Gruppen erfolgen. Der Anteil der Koniferen darf im Gesamtbild der Gartenanlage nicht vorherrschen.

## **4 Ersatzpflanzungen**

Die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellten Bäume der Kategorie 1, 2 und 3 sind zu pflegen und in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten. Bei Gehölzausfall durch Überalterung bzw. Krankheit darf eine Baumfällung erst auf Antrag und nach erteilter Genehmigung vorgenommen werden. Die beseitigten Bäume sind durch Neupflanzung wieder entsprechend zu ersetzen.

Dabei sind zur Fällung freigegebene Großbäume wieder durch Großbäume (Nr. 2a) zu ersetzen. Bei Fällungen von kleinkronigen Bäumen (Nr. 2b) wird freigestellt, ob ein Großbaum oder ein kleinkroniger Baum als Ersatz gepflanzt wird. Für die Ersatzpflanzung sind nur die vorangehend unter 2a) und 2b) genannten Baumarten zulässig. Für die zur Fällung freigegebenen Fichten können wieder Fichten (Picea abies) als Ersatz gepflanzt werden. Die Bäume der Ersatzpflanzung sind mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 cm bis 16 cm zu pflanzen.

## **5 Bauvorhaben**

Bei Baumaßnahmen müssen alle Gehölze der Kategorie 1, 2, und 3 vor mechanischen Eingriffen im gesamten Kronentraufbereich durch einen fest verankerten, geschlossenen und massiven Bauzaun mit 2,0 m Höhe geschützt werden. Der Bauzaun muss im Vorgriff zur Baumaßnahme aufgestellt, der Bauverwaltung angezeigt und während der gesamten Baumaßnahme unterhalten werden. Ist die Errichtung eines Bauzaunes nur bedingt möglich, muss der zu erhaltende Baumbestand sowie die Vegetationsfläche gemäß den

Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen für Baumaßnahmen" geschützt werden.

In den Baueingabeplänen ist die Freiflächengestaltung aufzuzeigen und die zu erhaltenden Bäume der Kategorie 1, 2 und 3 in Ihrer Art, mit dem aktuellen Stammumfang in 1,0 m Stammhöhe, dem durchschnittlichen Kronen-Durchmesser und dem Standort zu dokumentieren.

## § 8

### **Versorgungsanlagen**

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprecheinrichtungen und für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität sind unzulässig.

## **Teil B**

### **Vorschriften für den Bereich der Hausgruppen**

## § 9

Die durch den Gebäudebestand zum 31.12.1998 vorgegebenen Grund- und Geschossflächen dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden. Weiterhin dürfen die Gebäude in ihrer äußeren Form nicht verändert werden.

### **Nachfolgende Erweiterungen der baulichen Nutzung sind zulässig**

- 1) Der Anbau von Balkonen an den Traufseiten außerhalb der Baugrenze bis zu einer maximal zulässigen Geschossfläche von gesamt 140 m<sup>2</sup>.
- 2) Der Ausbau der vorhandenen Dachgeschosse.
- 3) Technische Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und die Errichtung von Sonnenkollektoren. Hierbei muss ihre Einfügung in das Erscheinungsbild der baulichen Anlage gewährleistet ist. Weiterhin sind für die wärmeschutztechnische bzw. sonstige Sanierung der Außenwandflächen als sichtbare Oberflächen nur verputzte Ausführungen zulässig, die zu streichen sind. Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.
- 4) Dachaufbauten in Form von Einzelgauben mit einer maximalen Längenabmessung außen von 1,20 m, wobei der Abstand der Gauben untereinander mindestens 3,0 m und zum Ortgang mindestens 4,0 m betragen muss. Die Länge der Gauben darf 30 % der Länge einer Dachseite nicht überschreiten. Die Fußvorlage vor den Gauben muss mindestens 4 Pfannenreihen betragen. Die Gestaltung der Gauben muss im wesentlichen die Gestaltungsstrukturen der vorhandenen Gauben aufnehmen, mit Ausnahme der Abmessungen.
- 5) Die Errichtung einer Gerätehütte bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer Seitenlänge von max. 5m je Erdgeschosswohnung. Diese ist nur außerhalb der einfriedungsfreien Flächen zulässig.
- 6) Für die Errichtung oder Erneuerung von Eingangsüberdachungen in den Abmessungen mit einer maximalen Breite von 2,20 m und einer maximalen Tiefe von 1,80 m sind nur rechteckige Formen in filigranen Stahl- bzw. Aluminiumkonstruktionen zulässig. Seitliche

Abgrenzungen können errichtet werden, wenn sie in Glas ausgeführt werden und nicht über die Eingangskonstruktion hinausragen.

## **Teil C**

### **Vorschriften für den Bereich der bestehenden Doppelhäuser**

#### **§ 10**

Die durch den Gebäudebestand zum 31.12.1998 vorgegebenen Grund- und Geschossflächen dürfen nicht überschritten werden. Weiterhin dürfen die Gebäude in ihrer äußeren Form nicht verändert werden. Hierzu zählt insbesondere der Ausbau und die Nutzung des Dachgeschosses, jede Art von Dachaufbauten, die Veränderung der vorhandenen Dachform (Neigung, Traufe, Ortgang) sowie die Veränderung des Kniestockes.

#### **Nachfolgende Erweiterungen der baulichen Nutzung sind zulässig**

- 1) Der Anbau eines Wintergartens innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenze (Tiefe 4 m, Länge von der Kommunwand bis auf einen Abstand von 80 cm zur Giebelseite) als Klimazone zur passiven Nutzung der Sonnenenergie, als auch zur Erweiterung des Wohnraumes mit Beheizung oder der Anbau einer Terrassenüberdachung mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 26,00 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte nach Maßgabe folgender Gestaltungskriterien:
  - aus Glas in einer filigranen Stahl-, Aluminium-, Kunststoff- oder Holzrahmenkonstruktion für die Umfassungswände und die Dachfläche.
  - die Ausführung der Kommunwand aus anderen Baustoffen.
  - wärmegeämmte Paneele im brüstungshohen Bereich der Wandflächen (wegen Heizkörper), jedoch beschränkt auf maximal 25 % der Außenwandlänge.
  - Dachneigung maximal 15 Grad
  - Wandhöhe maximal 2,8 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Wintergartens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
  - maximale Oberkante beim Anschluss an das Gebäude 3,25 m, gemessen von der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
  - maximal zulässige Bautiefe von 4,0 m, gemessen von der Außenkante des Außenmauerwerks der bestehenden Gebäude.
  - maximal zulässige Länge von 6,5 m.
  - je Doppelhaus muss die höhengleiche Ausführung der Oberkante der Traufe und der Oberkante des Anschlusses an das Gebäude erfolgen. Ebenso muss die Dachneigung identisch ausgeführt werden.
  
- 2) Zusätzliche Anbauten als Wohnraumerweiterung innerhalb der dafür festgesetzten Baugrenze mit einer maximal zulässigen Grundfläche bis zu 60 m<sup>2</sup>, für die Doppelhaushälften unmittelbar westlich der B 17, mit den Hausnummern 64, 68, 72, 76, 80 und 84. Aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen kann die zulässige Grundfläche für die Wohnraumerweiterung von 60 m<sup>2</sup> im Einzelfall deutlich

unterschriften werden. Die Ausführung muss nach Maßgabe folgender Gestaltungskriterien erfolgen:

- erdgeschossiger Anbau
- Dächer nur als flachgeneigte Walmdächer mit einer Neigung von 15 Grad. Sofern der Anbau durch einen Zwischenbau mit dem bestehenden Hauptgebäude verbunden wird, muss der Zwischenbau mit einem Satteldach ausgeführt werden. Dieses Satteldach verschneidet sich mit dem Walmdach des Anbaus und wird an der Giebelwand des zweigeschossigen Hauptgebäudes angebunden.
- maximale Wandhöhe 3,00 m, gemessen von der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
- Anbau nur als Winkel, angrenzend an die ostseitige Giebelwand.
- Überschneidungsbereich ausschließlich an der Giebelwand bis zu 50 %.
- Traufüberstände, wie beim Hauptdach.
- Die Dacheindeckung muss in Struktur und Farbe mit der Eindeckung des Hauptgebäudes übereinstimmen.
- Für die Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Flächen vorzusehen.

Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

Bei den Anbauten müssen die Außenbauteile dieser Räume ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989 für den Lärmpegelbereich IV mindestens aufweisen. Zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes müssen die Korrekturwerte der Tabelle 9 berücksichtigt werden. Darüber hinaus müssen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern grundsätzlich mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes mit berücksichtigt werden.

- 3) Die Errichtung einer Garage einschließlich eines Geräteraumes außerhalb der Baugrenzen unter Berücksichtigung des bestehenden Baumbestandes, mit einer maximal zulässigen Grundfläche bis zu 50 m<sup>2</sup>, für die Doppelhaushälften unmittelbar westlich der B 17, mit den Hausnummern 64, 68, 72, 76, 80, 84, 88, 92 und 96. Die Ausführung muss nach Maßgabe folgender Gestaltungskriterien erfolgen:

- Dächer nur als flachgeneigte Walmdächer mit einer Neigung von 15 Grad.
- maximale Wandhöhe 3,00 m, gemessen von der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
- Dachüberstand max. 30 cm.
- Die Dacheindeckung muss in Struktur und Farbe mit der Eindeckung des Hauptgebäudes übereinstimmen.
- Für die Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Flächen vorzusehen.

Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

Alternativ kann die Garage auch innerhalb der überbaubaren Fläche für die Wohnraumerweiterung errichtet werden. Hierbei sind jedoch die Gestaltungskriterien unter § 10 Nr. 2 zu beachten.

- 4) Ein Umschließen der bestehenden Carportanlagen nach Maßgabe folgender Gestaltungskriterien:



- Die Traufhöhen dürfen nicht verändert werden.
  - Der Einbau von Garagentoren ist zulässig. Für die Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Flächen vorzusehen. Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.
  - Die offenen Carports bzw. geschlossenen Carports (Garagen) sind gestalterisch auf einander abzustimmen.
  - Dachaufbauten auf den Carports / Garagen sind unzulässig.
- 5) Die Errichtung neuer Garagen, Carports oder Geräteräume innerhalb der dafür festgesetzten Baugrenzen nach Maßgabe folgender Gestaltungskriterien:
- Die Länge darf max. 8,00 m und die Breite max. 4,00 m betragen.
  - Die Gebäudekante des Baukörpers muss mindestens 50 cm hinter der Gebäudekante der bestehenden Doppelhaushälften liegen. Dies bezieht sich auf die straßenseitige Fronten.
  - Für diese Anbauten sind nur Flachdächer bzw. einseitige Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° Grad zulässig. Das Gefälle muss über die kürzere Garagenseite verlaufen, wobei der höchste Punkt an der Giebelwand des Doppelhauses liegen muss.
  - Die Wandhöhe bei Flachdach und die traufseitige Wand bei Pultdächern darf max. 3 m betragen. Ferner darf die Wandhöhe bei Pultdächern maximal 3,25 m betragen. Gemessen wird jeweils von der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
  - Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Flächen vorzusehen. Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.
  - Ein Dachüberstand ist ringsum bis zu 30 cm zulässig.
- Abweichend hierzu wird für das Grundstück Elmer-Fryar-Ring 45 (Fl.Nr. 878/122) festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Fläche eine Doppelgarage in der Größe von 6m x 6m errichtet werden darf (Rücksprung von den Traufseiten des Wohngebäudes um jeweils 50 cm). Aufgrund der Größe muss das Dach zwingend als Flachdach errichtet werden. Ansonsten gelten die vorgenannten Festsetzungen zur Höhe und zur Gestaltung.
- 6) Die Errichtung einer Gerätehütte bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup>, wobei die Seitenlänge 5 m nicht überschreiten darf. Diese ist nur hinterhalb der straßenzugewandten Fassadenfront zulässig. Im Bereich der Gebäude mit den Hausnummern 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 78, 79, 82, 84, 86, 88, 90, 92, 94 und 96 verläuft diese Grenze entlang der südwestlichen Ecke der Hauptgebäude. Abweichend hierzu darf bei den Doppelhaushälften an der B 17 mit den Hausnummern, 64, 68, 72, 76, 80, 84, 88, 92 und 96 eine Gerätehütte nur alternativ zur Errichtung einer Garage gem. § 10 Nr. 3 dieses Textteils errichtet werden.
- 7) Technische Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und die Errichtung von Sonnenkollektoren. Hierbei muss ihre Einfügung in das Erscheinungsbild der baulichen Anlage gewährleistet sein. Weiterhin sind für die wärmeschutztechnische bzw. sonstige Sanierung der Außenwandflächen als sichtbare Oberflächen nur verputzte Ausführungen zulässig, die zu streichen sind.

- 8) Die Errichtung von Kaminen an den Außenfassaden ist auf Grund der aufgelassenen Fernwärmeleitung und der Erfordernis von jeweils eigenen Heizzentralen unter nachfolgenden Gestaltungskriterien zulässig:
  - filigrane Stahl- oder Glaskamine an der Traufseite, jeweils in der Mitte der Doppelhäuser bei technisch und gestalterisch gleicher Ausführung.
  - rechteckig gemauerte bzw. verkleidete Kamine an der Giebelseite. Diese sind nur im Bereich der Firstlinie bei einer maximalen Abweichung nach links oder rechts von 1,0 m zulässig. Die Farbe der Kamine ist an die Farbe der Hausfassade anzugleichen.
  - fachgerechtes Durchführen der Kaminrohre durch den Dachüberstand
- 9) Für die Errichtung oder Erneuerung von Eingangsüberdachungen in den Abmessungen mit einer maximalen Breite von 2,20 m und einer maximalen Tiefe von 1,80 m sind nur rechteckige Formen in filigranen Stahl- bzw. Aluminiumkonstruktionen zulässig. Seitliche Abgrenzungen können errichtet werden, wenn sie in Glas ausgeführt werden und nicht über die Eingangskonstruktion hinausragen.

## Teil D

### Vorschriften für den Bereich der bestehenden Einzelhäuser

#### § 11

Die durch den Gebäudebestand zum 31.12.1998 vorgegebenen Grund- und Geschossflächen dürfen nicht überschritten werden. Weiterhin dürfen die Gebäude in ihrer äußeren Form nicht verändert werden. Hierzu zählt insbesondere der Ausbau und die Nutzung des Dachgeschosses, jede Art von Dachaufbauten, die Veränderung der vorhandenen Dachform (Neigung, Traufe, Ortgang) sowie die Veränderung des Kniestockes.

#### **Nachfolgende Erweiterungen der baulichen Nutzung sind zulässig**

1. Der Anbau eines Wintergartens, sowohl als Klimazone zur passiven Nutzung der Sonnenenergie, als auch zur Erweiterung des Wohnraumes mit Beheizung oder der Anbau einer Terrassenüberdachung mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 30,00 m<sup>2</sup> je Einzelhaus nach Maßgabe folgender Gestaltungskriterien:
  - in quadratischer oder rechteckiger Form.
  - nur an den Längsseiten der Hauptgebäude und außerhalb der einfriedungsfreien Flächen.
  - aus Glas in einer filigranen Stahl-, Aluminium-, Kunststoff- oder Holzrahmenkonstruktion für die Umfassungswände und die Dachfläche. Ausnahmsweise ist im brüstungshohen Bereich der Wandflächen (wegen Heizkörper) eine wärmegeämmte Paneele zulässig, jedoch beschränkt auf max. 25% der Außenwandlänge.
  - Dachneigung maximal 15 Grad.
  - Maximale Wandhöhe 2,80 m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Wintergartens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.

- Maximale Oberkante beim Anschluss an das Gebäude 3,25 m gemessen von der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
  - maximal zulässige Bautiefe von 4,5 m, gemessen von der Außenkante des Außenmauerwerks der bestehenden Gebäude.
  - maximal zulässige Länge von 6,5 m.
2. Die vorhandenen Einzelgaragen sind in ihrer Grundstruktur zu erhalten, können jedoch unter Beibehaltung der vorhandenen Länge von 10,30 m innerhalb der dafür festgesetzten Baugrenze als Doppelgarage oder als Kombination Einzelgarage mit Carport unter folgenden Gestaltungskriterien erweitert werden:
- Die Dächer sind nur als flachgeneigte Walmdächer gemäß Bestand bzw. mit einer maximalen Neigung von 15 Grad und nur konstruktivem Kniestock von maximal 20 cm zulässig.
  - Die Wandhöhe darf maximal 3,00 m betragen, gemessen von der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
  - Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.
3. Die Errichtung einer Gerätehütte bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup>. Dabei darf die Seitenlänge 5 m nicht überschreiten. Diese ist nur hinterhalb der straßenzugewandten Fassadenfront zulässig.
4. Technische Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und die Errichtung von Sonnenkollektoren. Hierbei muss ihre Einfügung in das Erscheinungsbild der baulichen Anlage gewährleistet sein. Weiterhin sind für die wärmeschutztechnische bzw. sonstige Sanierung der Außenwandflächen als sichtbare Oberflächen nur verputzte Ausführungen zulässig, die zu streichen sind.
5. Die Errichtung von Kaminen an den Außenfassaden ist auf Grund der aufgelassenen Fernwärmeleitung und der Erfordernis von jeweils eigenen Heizzentralen unter nachfolgenden Gestaltungskriterien zulässig:
- filigrane Stahl- oder Glaskamine an der Traufseite.
  - rechteckig gemauerte bzw. verkleidete Kamine an der Giebelseite. Diese sind nur im Bereich der Firstlinie bei einer maximalen Abweichung nach links oder rechts von 1,0 m zulässig. Die Farbe der Kamine ist an die Farbe der Hausfassade anzugleichen.
  - fachgerechtes Durchführen der Kaminrohre durch den Dachüberstand.
6. Für die Errichtung oder Erneuerung von Eingangsüberdachungen in den Abmessungen mit einer maximalen Breite von 2,20 m und einer maximalen Tiefe von 1,80 m sind nur rechteckige Formen in filigranen Stahl- bzw. Aluminiumkonstruktionen zulässig. Seitliche Abgrenzungen können errichtet werden, wenn sie in Glas ausgeführt werden und nicht über die Eingangskonstruktion hinausragen.

---

## **Teil E**

### **Vorschriften für den Bereich der neu zu errichtenden Einzelhäuser**

#### **§ 12**

Die in der Bebauungsplanzeichnung für die Neubauten in der Mitte des Baugebietes festgesetzten Grund- und Geschossflächen mit 120m<sup>2</sup> bzw. 240m<sup>2</sup> gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Neubauten in der Mitte des Baugebietes, getrennt nach Hauptgebäude und Garagen, sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

#### **§ 13**

Die Bebauung der Grundstücke ist unter nachfolgenden Gestaltungskriterien zulässig:

##### (1) Hauptgebäude

1. Für die Hauptgebäude in der Mitte des Baugebietes sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 24 Grad zulässig.
2. Die in der Planzeichnung festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
3. Nebenfirstrichtungen sind unzulässig.
4. Jede Art von Dachaufbauten sind unzulässig
5. Die Giebelbreite darf maximal 8,0 m betragen
6. Die Sockelhöhen werden gemessen ab Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzung an der Grundstückszufahrt bis OK Fertigfußboden. Diese darf maximal 0,30 m betragen.
7. Die Firsthöhen werden gemessen von OK Fertigfußboden bis OK First und dürfen eine Höhe von 7,80 m nicht übersteigen.
8. Die Höhe von Kniestöcken gemessen von OK Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Dachhaut darf eine Höhe von 40 cm nicht übersteigen.
9. Die Dachüberstände am Ortgang dürfen maximal 30 cm und an der Traufe maximal 50 cm betragen
10. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in der Farbe naturrot zu erfolgen.
11. Technische Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und die Errichtung von Sonnenkollektoren. Hierbei muss ihre Einfügung in das Erscheinungsbild der baulichen Anlage gewährleistet sein. Weiterhin sind für die wärmeschutztechnische bzw. sonstige Sanierung der Außenwandflächen als sichtbare Oberflächen nur verputzte Ausführungen zulässig, die zu streichen sind. Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

##### (2) Garagen

1. Die Garagen sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20 und 24 Grad analog dem Hauptgebäude zulässig.

2. Die Wandhöhe darf maximal 3,00 m betragen, gemessen von der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in der Farbe naturrot zu erfolgen.
4. Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Flächen vorzusehen. Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

#### § 14

##### Außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur folgende baulichen Anlagen zulässig:

1. Der Anbau eines Wintergartens, sowohl als Klimazone zur passiven Nutzung der Sonnenenergie, als auch zur Erweiterung des Wohnraumes mit Beheizung oder der Anbau einer Terrassenüberdachung mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 30,00 m<sup>2</sup> in Angleichung an die Wintergärten im bestehenden Bereich nur nach folgenden Gestaltungskriterien:
  - in quadratischer oder rechteckiger Form.
  - nur an den Längsseiten der Hauptgebäude und außerhalb der einfriedungsfreien Flächen.
  - aus Glas in einer filigranen Stahl-, Aluminium-, Kunststoff- oder Holzrahmenkonstruktion für die Umfassungswände und die Dachfläche. Ausnahmsweise ist im brüstungshohen Bereich der Wandflächen (wegen Heizkörper) eine wärmegeämmte Paneele zulässig, jedoch beschränkt auf max. 25% der Außenwandlänge.
  - Dachneigung 12 – 18 Grad
  - maximale Wandhöhe 2,8m, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Wintergartens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
  - Maximale Oberkante beim Anschluss an das Gebäude 3,25 m gemessen von der Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
  - maximal zulässige Bautiefe 4,5 m, gemessen von der Außenkante des Außenmauerwerks.
  - maximal zulässige Länge 6,5 m
2. Die Errichtung einer Gerätehütte bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup>. Dabei darf die Seitenlänge 5 m nicht überschreiten. Der Abstand zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss mindestens 10 m betragen.
3. Für die Errichtung oder Erneuerung von Eingangsüberdachungen in den Abmessungen mit einer maximalen Breite von 2,2 m und einer maximalen Tiefe von 1,80 m sind nur rechteckige Formen in filigranen Stahl- bzw. Aluminiumkonstruktionen zulässig. Seitliche Abgrenzungen können errichtet werden, wenn sie in Glas ausgeführt werden und nicht über die Eingangsstruktur hinausragen.

## § 15

Bei den 10 festgesetzten Baugrundstücken in der Mitte des Baugebietes müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989 für den Lärmpegelbereich III mindestens aufweisen. Zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes müssen die Korrekturwerte der Tabelle 9 berücksichtigt werden. Darüber hinaus müssen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern grundsätzlich mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes mit berücksichtigt werden.

## Teil F

### Vorschriften für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche

## § 16

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung eines Kindergartens oder einer anderen sozialen Einrichtung zulässig.

## Teil G

### Schlussvorschriften und Inkrafttreten

## § 17

### **Bewehrungsvorschrift**

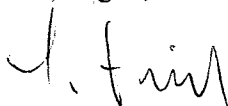
- 1 Mit Geldbuße bis zu 500.000,00 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).
- 2 Mit Geldbuße bis zu 10.000,00 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzte und zu erhaltende Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 i.V. mit Abs. 3 BauGB).

## § 18

### **Inkrafttreten**

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

Stadtbergen, den 11. Januar 2006



Dr. Ludwig Fink  
1. Bürgermeister

