



**Stadt  
STADTBERGEN**

**BEBAUUNGSPLAN**

**S 53**

**FRYAR CIRCLE  
2. ÄNDERUNG**

**TEXTTEIL**

**STADTBERGEN, DEN**

**16.02.2016**

**geändert:**

**28.07.2016**

**24.11.2016**

**Planung**

**3+** architekten  
eberlestraße 27a  
86157 augsburg

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 die Stadt Stadtbergen folgende SATZUNG:

## **SATZUNG**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **§ 1**

#### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die von den 3+ Architekten, Eberlestraße 27a, 86157 Augsburg, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 24.11.2016, 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.

1. Zulässig sind:
  1. Wohngebäude,
  2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Ausnahmsweise können zugelassen werden
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen.
3. Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind die Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und die Nr. 5 (Tankstellen) auch nicht ausnahmsweise zulässig.

#### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

1. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächen gelten jeweils als Höchstmaß je überbaubare Fläche solange sich aufgrund der nachfolgenden Absätze kein größeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

2. Die zulässige Grundfläche darf für die Errichtung von Terrassen und Eingangsüberdachungen bis zu 70 qm außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen überschritten werden.
3. Die zulässige Grundfläche darf durch die gem. Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze) mit ihren Zufahrten im hierfür notwendigen Umfang überschritten werden. Darüber hinaus darf die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauNVO (z. B. Schwimmbecken, Mülltonnenbehälter, sonst. befestigte Flächen, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Ställe für Kleintierhaltung) um weitere 10% der Grundstücksfläche, mindestens aber 70 qm, überschritten werden, wobei jede Anlage für sich betrachtet eine Grundfläche von höchstens 20 m<sup>2</sup> haben darf. Bei den Grundstücken Fl.-Nrn. 878/13, /14, /16, /21, /24, /28, /32, /36, /40 und /169 ist die Grundfläche von Garagen auf die vorgenannten Flächen anzurechnen. In den Gärten der Grundstücke Fl.-Nrn. 878/11, /167, /168, /171, /172 und /173 werden Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO mit einer Fläche von bis zu 10 % der Grundstücksfläche zugelassen, wobei die einzelnen Gebäude eine Fläche von 10 qm nicht überschreiten dürfen.
4. Die in der Planzeichnung festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse sind zwingend einzuhalten.

#### **§ 4**

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Eine Überschreitung dieser ist nur gemäß den Festsetzungen in den nachfolgenden §§ zulässig.

#### **§ 5**

#### **Gestaltung der Gebäude**

##### **a) Hauptbaukörper (II bzw. III geschossige Bebauung)**

1. Für die Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend der Bebauungsplanzeichnung zulässig.
2. Die in der Planzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten. Nebenfirste sind unzulässig.
3. Dachaufbauten sind bei den Einzel- und Doppelhäusern grundsätzlich unzulässig. Lediglich bei den dreigeschossigen Gebäuden sind Einzelgauben mit einer maximalen Längenabmessung außen von 1,20 m zulässig, 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 Ziegel-/Pfannenreihen betragen.
4. Dacheinschnitte sind unzulässig.
5. Die Giebelbreite darf bei den Doppelhäusern max. 8,0 m und bei den Einzelhäusern und Hausgruppen max. 10,0 m betragen.

6. Die gem. Planzeichnung max. zulässigen First- und Wandhöhen werden gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante First (Firsthöhe) sowie dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Wandhöhe)
7. Die Dachüberstände am Ortgang dürfen maximal 30 cm und an der Traufe maximal 50 cm betragen
8. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in der Farbe naturrot zu erfolgen.
9. Eingangsüberdachungen einschließlich einer seitlichen Abgrenzung in einer filigranen Stahl- bzw. Aluminiumkonstruktion mit transparenter Füllung sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze/Baulinie zulässig. Die Breite darf max. 2,20 m und die Tiefe max. 1,80 m betragen.
10. Sofern bei den Einzelhäusern Garagen/Nebengebäude durch einen Zwischenbau mit dem bestehenden Hauptgebäude verbunden werden, muss der Zwischenbau mit einem Satteldach ausgeführt werden. Dieses Satteldach verschneidet sich mit dem Walmdach der/des Garage/Nebengebäudes und wird an der Giebelwand des zweigeschossigen Hauptgebäudes angebunden.
11. Bei den dreigeschossigen Gebäuden ist der Anbau von Balkonen mit einer Länge von maximal 50 % der Länge des Hauptgebäudes auch außerhalb der Baugrenze mit einer Tiefe bis zu 4 m zulässig. Bei den restlichen Häusern ist der Anbau von Balkonen nur innerhalb der Baugrenze für die eingeschossige Bebauung zulässig.

**b) Eingeschossige Anbauten innerhalb der festgesetzten Baugrenzen**

1. Zulässig sind nur flache oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von max. 15°
2. Die Höhe der Anbauten darf max. 3,50 m, gemessen ab dem natürlichen Gelände, betragen.
3. Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Flächen vorzusehen. Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.
4. Je Doppelhaus muss der Anbau hinsichtlich der Höhe und der Tiefe identisch ausgeführt werden

**§ 6**

**Garagen und Nebenanlagen**

**a) Garagen / Carports / Geräteräume**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig.

**1. Garagen / Carports / Geräteräume der Doppelhäuser**

**1.1. mit Ga 1 bezeichnete Gebäude**

- 1.1.1 Zulässig sind nur Flachdächer mit einer max. zulässigen Traufhöhe von 3,0 m. Zwischen den Doppelhäusern muss die Traufhöhe identisch ausgeführt werden.

- 1.1.2. Für die Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Flächen vorzusehen. Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.

## **1.2. mit Ga2 bezeichnete Gebäude**

- 1.2.1 Die Länge darf max. 8,00 m und die Breite max. 4,00 m betragen.
- 1.2.2 Die Gebäudekante des Baukörpers muss mindestens 50 cm hinter der Gebäudekante der bestehenden Doppelhaushälften liegen. Dies bezieht sich auf die straßenseitigen Fronten.
- 1.2.3 Zulässig sind nur Flachdächer bzw. einseitige Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 15° Grad. Das Gefälle muss über die kürzere Gebäudeseite verlaufen, wobei der höchste Punkt an der Giebelwand des Doppelhauses liegen muss.
- 1.2.4 Die Wandhöhe darf max. 3 m betragen. Bei Pultdächern darf die Wandhöhe am höchsten Dachpunkt 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.
- 1.2.5 Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Flächen vorzusehen. Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.
- 1.2.6 Ein Dachüberstand ist ringsum bis zu 30 cm zulässig.
- 1.2.7 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.

## **2. Garagen / Carports / Geräteräume der Einzelhäuser**

### **2.1 Elmer-Fryar-Ring (Ga 3)**

- 2.1.1 Die Dächer sind nur als Walmdächer mit einer maximalen Neigung von 25 Grad zulässig.
- 2.1.2 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.
- 2.1.3 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in der Farbe naturrot zu erfolgen.
- 2.1.4 Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Flächen vorzusehen. Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

### **2.2 Von-Steuben-Ring (Ga 4)**

- 2.2.1 Die Garagen sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20 und 24 Grad analog dem Hauptgebäude zulässig.
- 2.2.2 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.
- 2.2.3 Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in der Farbe naturrot zu erfolgen.
- 2.2.4 Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Flächen vorzusehen. Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

#### **b) Gerätehütten**

Gerätehütten sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebengebäude zulässig. Darüber hinaus ist je Grundstück die Errichtung einer Gerätehütte bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> außerhalb der festgesetzten Baugrenze/Baulinie zulässig. Dabei darf die Seitenlänge 5 m nicht überschreiten.

Abweichend dazu ist bei den dreigeschossigen Gebäuden die Errichtung einer Gerätehütte bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einer Seitenlänge von max. 5 m je Erdgeschosswohnung zulässig.

Die Errichtung innerhalb der festgesetzten einfriedungsfreien Flächen ist unzulässig.

#### **c) Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauNVO**

Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauNVO (z. B. Schwimmbecken, Mülltonnenbehälter, sonst. befestigte Flächen, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Ställe für Kleintierhaltung) sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig. Im Bereich der einfriedungsfreien Flächen ist nur die Errichtung eines Mülltonnenbehälters mit 2 m Länge, 1 m Tiefe und einer max. Höhe von 1,40 m zulässig.

### **§ 7**

#### **Einfriedungen**

1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf gemäß Planzeichnung in den Bereichen für Flächen ohne Einfriedung keine Trennung durch bauliche Maßnahmen zwischen öffentlichen und privaten Flächen entstehen. Hierzu zählen u.a. Zäune, Mauern, Türen und Toranlagen,

Zulässig sind geschlossene Pflanzungen aus lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m. Bei Pflanzungen auf Erdaufschüttungen (zul. max. 20 cm) 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. Im Übrigen sind Einfriedungen nur aus Maschendraht zwischen Stahlsäulen, Doppelstabgitterzäune bzw. Hecken mit einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Zaunsockel, Betonborddielen oder ähnliches als Abgrenzung sind unzulässig.

## § 8 Immissionsschutz

Für die 3 neu zu errichtenden dreigeschossigen Einzelgebäude auf den Grundstücken Fl.Nr. 878/10 und 878/53 der Gemarkung Stadtbergen (nördlicher Eingangsbereich Elmer-Fryar-Ring) gilt folgendes:

Die Außenbauteile der Gebäude müssen folgende Anforderungen an den baulichen Schallschutz erfüllen.

Alle Nord- und Ostfassaden sowie alle Dachgeschosse      erf. $R'_{w,res} \geq 40$  dB

Alle Süd- und Westfassaden von EG bis 2. OG              erf. $R'_{w,res} \geq 35$  dB

Bei allen Schlafräumnutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind schalldämmende Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die gewährleisten, dass das oben angegebene erforderliche Gesamt-Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$  auch im Zustand der Nennlüftung des jeweiligen Raumes nicht unterschritten wird.

Bei Tiefgaragen ist

- die Abfahrt zu umbauen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden,
- der Torantrieb mit einer Fernsteuerung auszurüsten,
- ein geräuscharmes Garagentor einzubauen, (z.B. u.a. Laufrollen gelagert, Torantrieb mit Schwingmetallen abgehängt, Gummipuffer an der Zarge etc.)
- die Abfahrtsrampe fugenlos, ohne Sprünge und Stoßstellen an der Fahrbahndecke auszuführen.

Von den vorgenannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn bei der konkreten Gebäudeplanung mit einem Gutachten nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße ausreichend sind.

### **Hinweise:**

Da die Südfassaden der Gebäude am geringsten durch Verkehrsgeräusche belastet sind, wird empfohlen, Grundrisse so zu planen, dass Fenster von Aufenthaltsräumen möglichst an den Südfassaden angeordnet sind und sich in den Nord- und Ostfassaden nur Nebenraumfenster (Küche, Bad, WC, Treppe) befinden.

## § 9 Grünordnerische Festsetzungen

1. Erhalt des Baumbestandes / Ersatzpflanzungen  
Der im Geltungsbereich vorhandene Baumbestand ist zu pflegen und in seiner arttypischen Wuchsform zu erhalten.

Die Fällung eines in der Planzeichnung als „besonders schützenswerter festgesetzter Baum“ und in Anlage 1 näher beschriebenen Baumes darf nur auf Antrag bei Überalterung bzw. Krankheit und nach erteilter Genehmigung gegen eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden.

Die Fällung eines Baumes im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen darf nur bei Überalterung bzw. Krankheit gegen eine Ersatzpflanzung vorgenommen werden.

Die Fällung eines sonstigen Bestandbaumes ist mindestens 5 Werktage zuvor der Stadt Stadtbergen anzuzeigen. Eine Ersatzpflanzung ist vorzunehmen.

2. Bauvorhaben  
Bei Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen für Baumaßnahmen" beachtet werden.

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

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Die bereits im Zuge eines anderen Bauvorhabens als Ausgleichsfläche angelegte bestehende Ökokontofläche im Nordwesten des Planungsgebietes wird gemäß ihrer Zweckbestimmung und ihrer bisherigen Festsetzungen weiterhin gepflegt und erhalten. Die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu entfernende Strauchflächen sind 1:1 in gleicher Flächengröße und in direktem räumlichem Zusammenhang mit dem Gehölzbestand auf dem Grundstück zu ersetzen.

## § 10 Versorgungsanlagen

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

Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.



## § 11 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).

## § 12 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der seit dem 22.10.2014 rechtskräftige Bebauungsplan S 76 „Fryar-Circle – Teil II“ mit 1. Änderung, soweit er innerhalb des Geltungsbereichs liegt, geändert und insoweit aufgehoben:

## § 13 Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

### Textliche Hinweise

#### Denkmalschutz:

Im Plangebiet liegt folgendes kartiertes Bodendenkmal bzw. wird folgendes Bodendenkmal vermutet: Siedlung und Grabhügel der Hallstattzeit, Siedlung der römischen Kaiserzeit (Villa suburbana) Inv.Nr. D-7-7631-0139

Das aufgeführte Bodendenkmal unterliegt dem Schutz des Art. 7 Abs. 2 DSchG und ist unberührt zu erhalten. Nach Aussage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bedürfen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Landratsamt Augsburg, zu beantragen.

Stadtbergen, den 22. Dez. 2016

*Paulus Metz*

Paulus Metz  
Erster Bürgermeister

