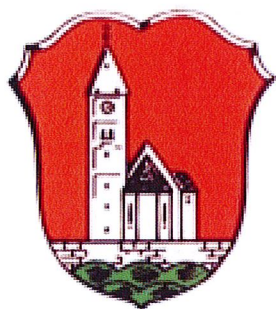


# 1. Änderung BEBAUUNGSPLAN

# S 76

**BAUGEBIET: „Fryar Circle Teil II“**

**TEIL B: BEGRÜNDUNG**



**STADT STADTBERGEN  
LANDKREIS AUGSBURG**

**Der Bebauungsplan besteht aus:**

Teil A: - Planzeichnung M 1:1000  
- Übersichtsplan unmaßstäblich  
- Auszug aus dem Bebauungsplan S 76 „Fryar Circle Teil II“

Teil B: - Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

**Stadtbergen, den 03. Juli 2014**  
in der Fassung vom

**Architektur und Raum**  
Quarg Dipl. Ing. Architekt  
Schöneckstraße 4  
86163 Augsburg

Tel. 0821/585528  
Fax. 0821/585232  
Mail [info@architekt-quarg.de](mailto:info@architekt-quarg.de)



## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. Änderung Bebauungsplan S 76 „Fryar Circle Teil II“**

**Stadt Stadtbergen**

Geltungsbereich.....	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
Abkürzungen.....	4
Satzung .....	5
<b>Teil A / PLANZEICHNUNGEN.....</b>	<b>6</b>
<b>Teil B / BEGRÜNDUNG.....</b>	<b>8</b>
B.1 Anlass der Planung.....	8
B.2 Beschreibung des Planbereichs.....	8
B.3 Städtebauliche Statistik.....	8

### **ANLAGEN**

## Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
FNP	Flächennutzungsplan
LSP	Landschaftsplan
BP	Bebauungsplan
Bek.	Bekanntmachung
Fl. Nrn.	Flur-Nummern
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
m	Meter
LEP	Landesentwicklungsprogramm
m ü. NN	Meter über Normal Null (Höhenfestlegungen)
EH	Einzelhaus (Einfamilienhaus)
TH	Wandhöhe (Definition s. Text)
FH	Firsthöhe (Definition s. Text)
FFB	Fertigfußboden
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
SD	Satteldach
FD	Flachdach
Baufenster	Fläche innerhalb der umrandeten Baugrenze (blau)
Lichte Höhe	Tatsächliche Höhe vom fertigen Fußboden bis fertige Decke
i.d.F.	in der Fassung
gem.	gemäß
i.d.R.	in der Regel
z.B.	zum Beispiel
bzgl.	bezüglich
etc.	et cetera (und so weiter)
s.	siehe
min.	mindestens
max.	maximal
o.Ä.	oder Ähnliches

## PRÄAMBEL B-PLAN

**Die Stadt Stadtbergen erlässt** aufgrund der §§1, 1a, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 8 bis 10 und des § 13a des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I), dem § 14 Bundes-Naturschutzgesetzes BNatSchG (BGBl. I S. 2542) und des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (GVBl 2011, S 82)

**folgende**

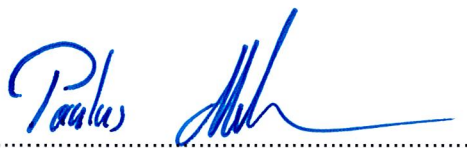
**1. Änderung des  
Bebauungsplan Nr. S 76 „Fryar Circle Teil II“**

für eine Teilfläche von Fl. Nr. 878/ 88 (siehe Geltungsbereich) **als Satzung.**

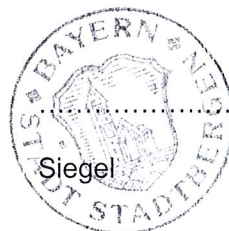
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die von den Architekten Schwab-Quarg ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung sowie die Begründung, jeweils in der Fassung vom 03.07.2014. Darüber hinaus sind die textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes S 76 in der Fassung vom 25.07.2013 weiterhin anzuwenden.

Stadt Stadtbergen, den

20.10.2014



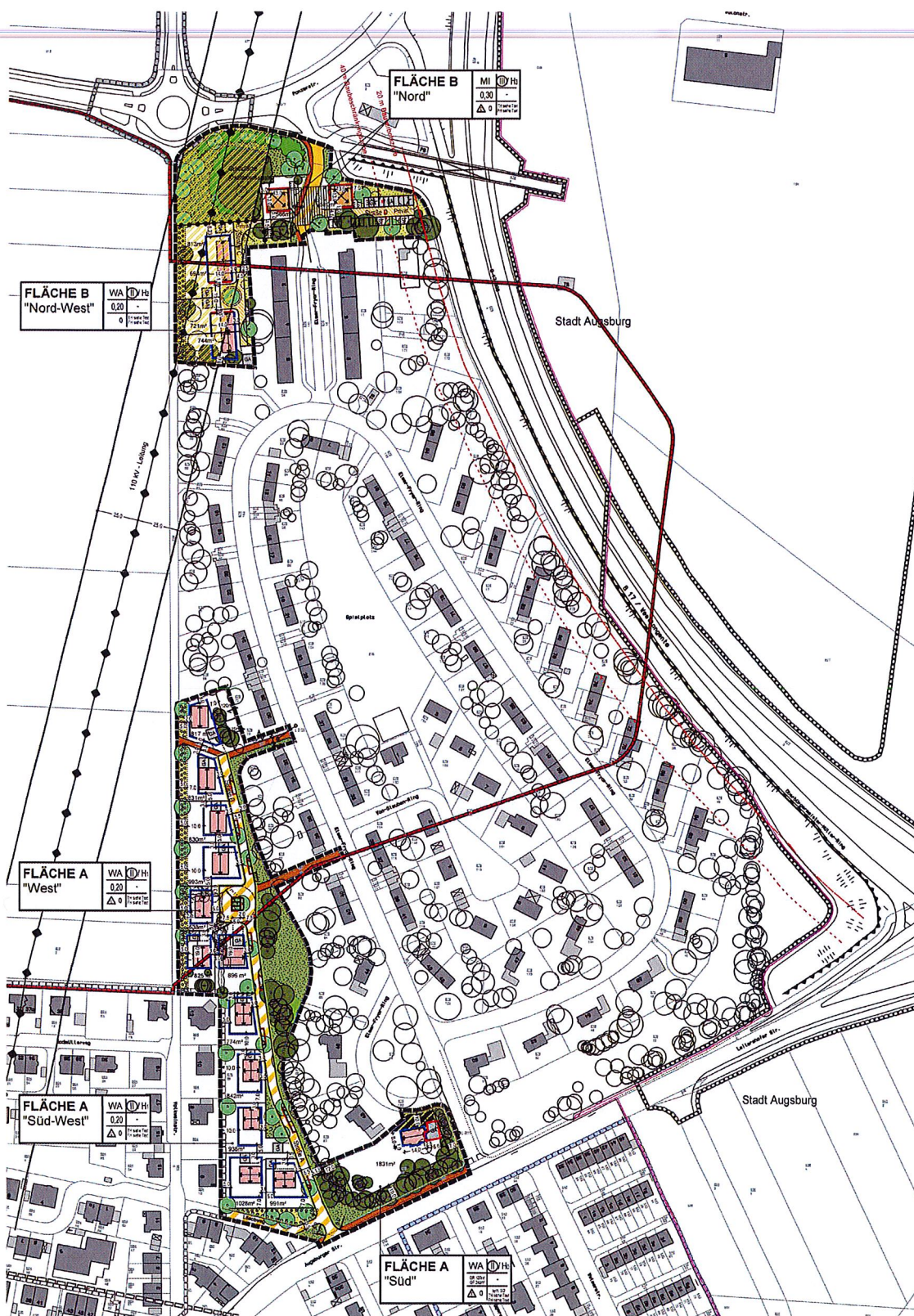
Erster Bürgermeister Paulus Metz



Siegel



### A.3 RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN S 76 „FRYAR CIRCLE TEIL II“ Fassung vom 25.07.2013



Ausschnitt ohne Maßstab

## B Begründung zur Satzung

In der Fassung vom 03.07.2014

Siehe rechtsverbindlicher Bebauungsplan S 76 „Fryar Circle Teil II“

### B.1 Anlass der Planung

#### Planungserfordernis

Die Stadt Stadtbergen ist zu dem Schluss gekommen, dass die im B-Plan S76 „Fryar Circle Teil II“ ausgewiesene kleine öffentliche Grünfläche von ca. 242 m<sup>2</sup> Fläche entlang der Straße A in der städtebaulichen Gesamtbetrachtung eine untergeordnete Rolle spielt. Die Teilfläche „öffentliches Grün“ ist aus ökologischer Sicht (isolierte Position) und raumstruktureller Sicht nicht notwendig. Zudem sind die Kosten der Pflege aufzuwerfen. Daher soll diese Fläche dem ausgewiesenen Wohnbauland zugeschlagen werden, jeweils den beiden östlichen Grundstücken. Die Baufenster bleiben in ihrer Fläche erhalten und die Pflanzaufgaben der Grundstücke sind weiterhin gültig.

### B.2 Beschreibung des Planbereichs

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt mittig in der Fläche A „Süd-West“, zwischen bestehender Wohnbebauung an der Volkweinstraße im Osten und der Straße A des rechtsgültigen B-Planes S76 im Westen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ca. 2021 m<sup>2</sup>.

### B.3 Städtebauliche Statistik

#### Städtebauliche Eckdaten

Geltungsbereich (100%)	ca.	2 021 m <sup>2</sup> (100 %)
Nettowohnbauland	ca.	2 021 m <sup>2</sup> (100 %)
Wohnbauflächenerweiterung	ca.	242 m <sup>2</sup> (12%)

Stadtbergen den..... 20.10.2014 .....



.....  
Erster Bürgermeister Paulus Metz



Anlagen: Plan M 1:1000 / Stand: 03.07.2014