

BEBAUUNGSPLAN

S76

mit integriertem Grünordnungsplan

BAUGEBIET: „Fryar Circle Teil II“

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
TEIL C: BEGRÜNDUNG



STADT STADTBERGEN
LANDKREIS AUGSBURG

Der Bebauungsplan besteht aus:

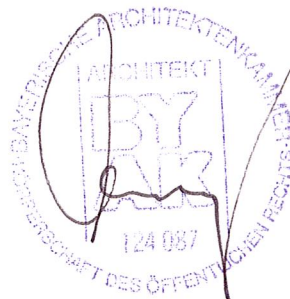
Teil A: - Planzeichnung M 1:1000
- Übersichtsplan unmaßstäblich
- Auszug aus dem FNP / M 1:5000

Teil B: - Textliche Festsetzungen

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

Grünordnerische Begründung

Stadtbergen, den 31. Januar 2012
in der Fassung vom 14. Januar 2013
31. Januar 2013
25. April 2013
25. Juli 2013



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

Tel. 0821/585528
Fax. 0821/585232
Mail info@architekt-quarg.de

Landschaftsplanung
Zimmer Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Tunnelstraße 34
86156 Augsburg
Tel. 0821/15999077
Fax. 0821/15999079

GELTUNGSBEREICH

Bebauungsplan S 76 „Fryar Circle Teil II“

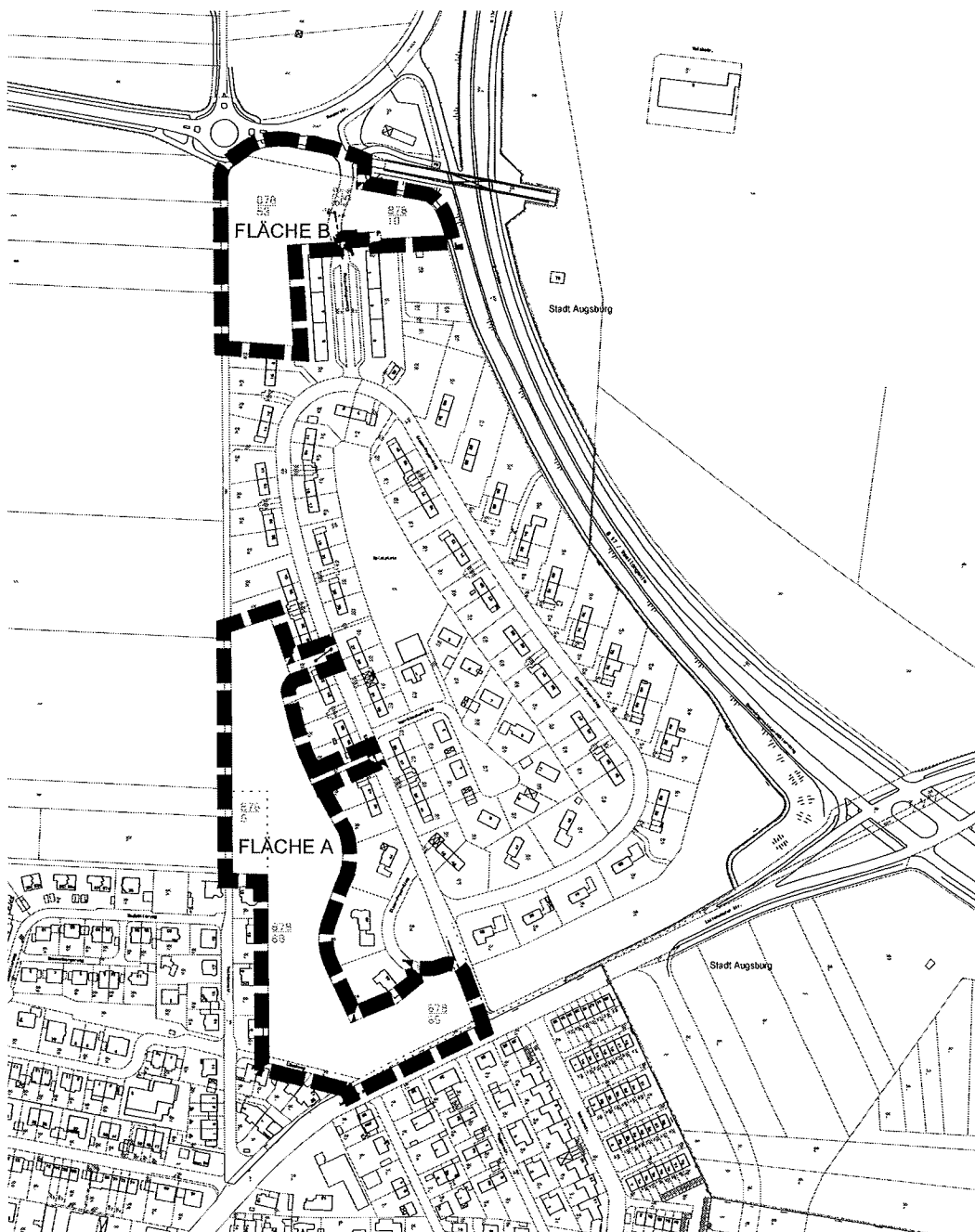
Stadt Stadtbergen

Fläche A

Fl. Nrn. 878/88, 878/5, 878/89, 878/74, 878/81, 883/1 Teilfläche (Gehweg an der Augsburg Str.) und 884/6 Teilfläche (Löschweg) der Gemarkung Stadtbergen.

Fläche B

Fl. Nrn. 878/53, 878/10, 878/154 Teilfläche und 910/7 Teilfläche (Kreisverkehr mit Umgriff).



Flächenausschnitte M 1:5000

INHALTSVERZEICHNIS**Bebauungsplan S 76 „Fryar Circle Teil II“****Stadt Stadtbergen**

Geltungsbereich.....	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
Abkürzungen.....	4
Satzung	5
Teil A / PLANZEICHNUNGEN.....	6
Ausschnitt Flächennutzungsplan.....	7
Teil B / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
B.1 Allgemeine Vorschriften.....	8
B.2 Festsetzungen.....	8
Hinweise allgemein.....	18
Teil C / BEGRÜNDUNG.....	20
C.1 Anlass der Planung.....	20
C.2 Beschreibung des Planbereichs.....	20
C.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	22
C.4 Ziele, Plankonzept und wesentliche Auswirkung der Planung.....	23
C.5 Technische Festsetzungen.....	27
C.6 Altlasten.....	28
C.7 Grünordnerische Begründung.....	29
C.8 Denkmalschutz.....	29
C.9 Städtebauliche Statistik.....	29

ANLAGEN

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
GO	Gemeindeordnung des Freistaates Bayern
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
1. BImSchV	1. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verordnung für Kleinf Feuerungsanlagen)
22. BImSchV	22. Bundesimmissionsschutzverordnung (Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft)
16. BImSchV	16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung)
FNP	Flächennutzungsplan
LSP	Landschaftsplan
BP	Bebauungsplan
Bek.	Bekanntmachung
Fl. Nrn.	Flur-Nummern
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
m	Meter
LEP	Landesentwicklungsprogramm
MIV	Motorisierter Individualverkehr
G+R	Geh- und Radweg
m ü. NN	Meter über Normal Null (Höhenfestlegungen)
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zur Reinhaltung von Luft
DIN 18005	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Städtebau
DIN 4109	Deutsche Industrienorm Schallschutz im Hochbau
EH	Einzelhaus (Einfamilienhaus)
DH	Doppelhaus (bestehend aus zwei Doppelhaushälften DHH)
TH	Wandhöhe (Definition s. Text)
FH	Firsthöhe (Definition s. Text)
FFB	Fertigfußboden
RD	Rohdecke
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
OK	Oberkante
VK	Vorderkante
SD	Satteldach
ZD	Zeltdach
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 am 22.07.2011, (BGBl. I S. 1509), 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)

folgenden

Bebauungsplan Nr. S 76 „Fryar Circle Teil II

für das Gebiet südlich der Panzerstraße, westlich der Bebauung am Fryar Circle, nördlich der Augsburgur Straße und östlich der Bebauung an der Volkweinstraße **als Satzung.**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von den Stadtplanern Schwab-Quarg Architekten ausgearbeitete Bebauungsplansatzung vom 31.01.2012 in der Fassung vom 25.07.2013, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung in der Fassung vom 25.07.2013 beigelegt.

Stadt Stadtbergen, den

22.10.2013

Paulus Metz

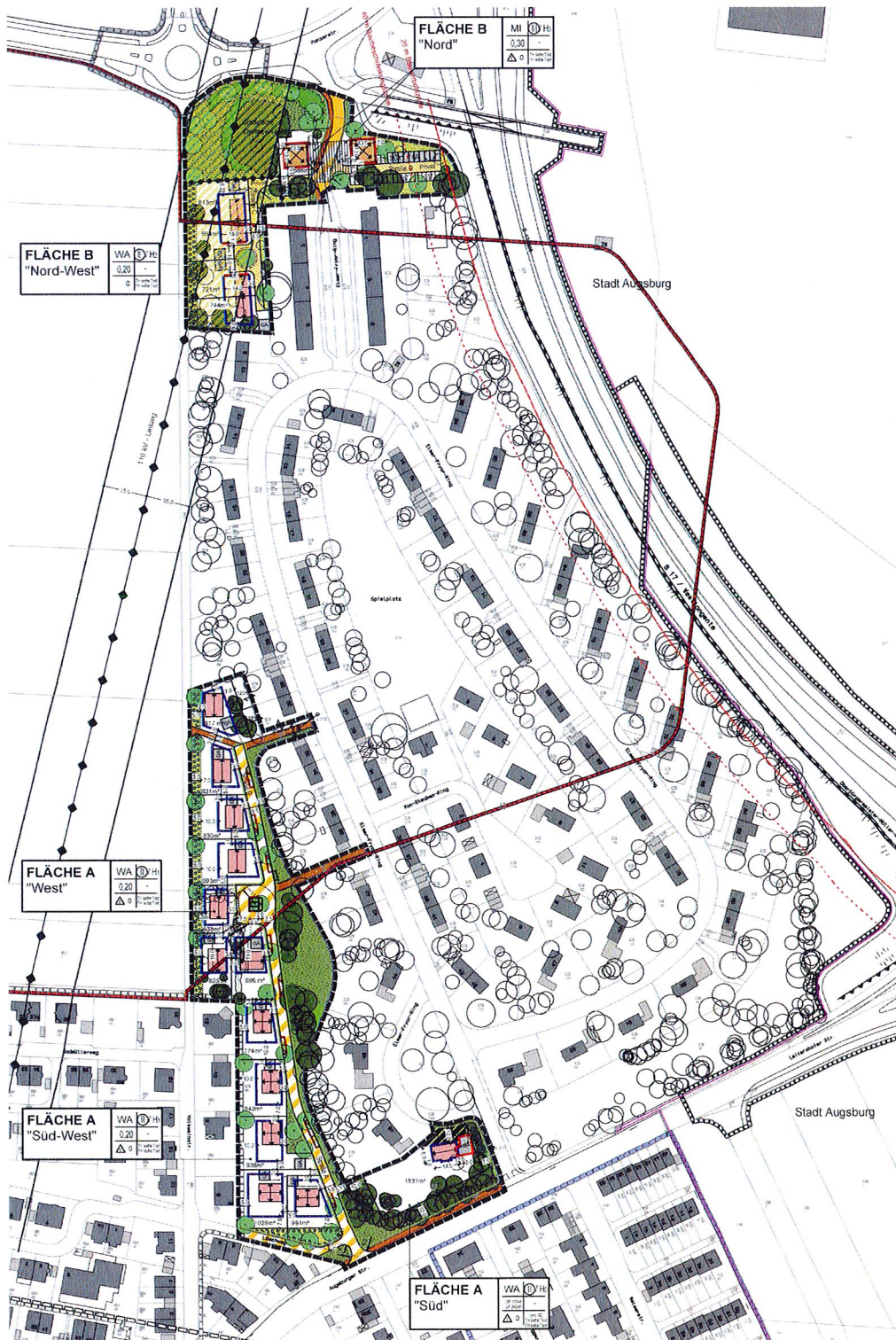
Erster Bürgermeister Paulus Metz



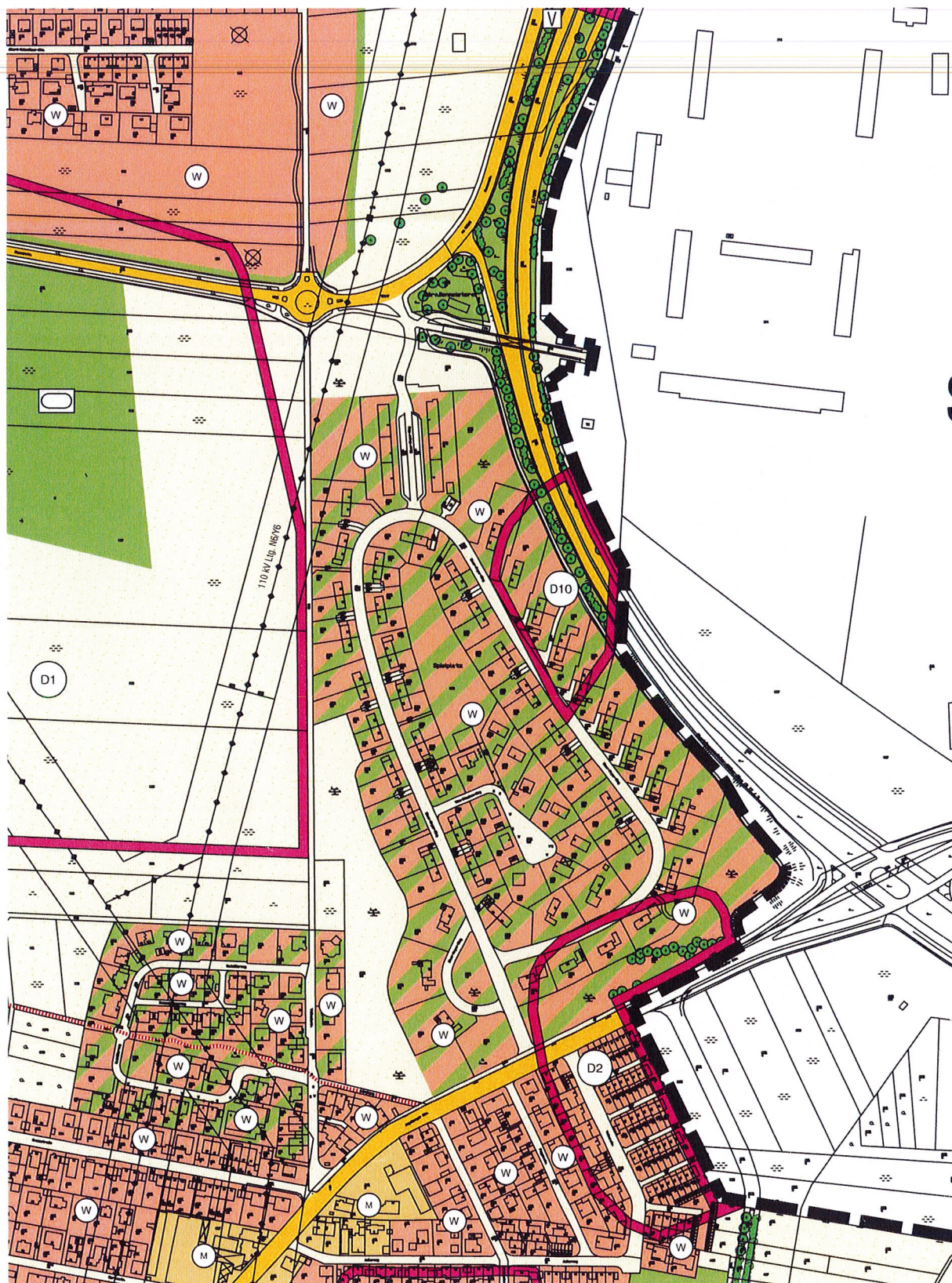
A PLANZEICHNUNGEN

A.1 PLANZEICHNUNG - M 1:1000 im Anhang

A.2 ÜBERSICHT - unmaßstäblich -



A.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT STADTBERGEN



M 1:5000

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B.1 ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

B.1.1 Rechtsgrundlagen der Textlichen Festsetzungen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO 90 - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

B.1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

B.1.2.1 Betroffene Flurnummern

Siehe „Geltungsbereich mit Flurnummern“.

B.2 FESTSETZUNGEN

B.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die von den jeweiligen Geltungsbereichen umschlossenen Teilflächen mit den Kennungen Fläche A (vormals Fläche B) Süd-West; West und Süd und Fläche B (vormals Fläche C) Nord-West und Nord werden wie folgt festgesetzt:

Fläche A (Fl. Nrn. 878/8, 878/5 878/ 89)

Der Teilbereich A wird als allgemeines Wohngebiet (WA), im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), festgesetzt.

Ausnahmen gem. des § 4 Abs. 3 BauNVO sind bis auf den § 4 Abs. 3 Nr.2 (nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig.

Fläche B (Fl. Nr. 878/10, Teilflächen 878/53 und 878/154)

wird als allgemeines Wohngebiet (WA), im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), festgesetzt.

Ausnahmen gem. des § 4 Abs. 3 BauNVO sind bis auf den § 4 Abs. 3 Nr. 2 (nicht störende Gewerbebetriebe) nicht zulässig.

Der Teilbereich B „Nord“ (s. Plan) wird als Mischgebiet (MI), im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig:

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2

Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig.

B.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Einschrieb in der Planzeichnung.

Die jeweils angegebene Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grund- (GR)/ Geschossfläche (GF) sind als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

In der Fläche A „Süd“ dürfen die festgelegten Grund- (GR) und Geschossflächen (GF) nicht überschritten werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzungen von Baugrenzen oder Baulinien in der Planzeichnung bestimmt.

B.2.3 Allgemeine ordnungsrechtliche Festsetzungen

B.2.3.1 Flächen WA Einzelhäuser (E), partiell Doppelhäuser (DH)

H0 (Einzelhaus/ E)

Hauptgebäude

Hauptfirstrichtungen gem. Planeintrag sind bindend.

FH = max. 7,80 m

Kniestock: max. 40 cm (OK Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Dachhaut)

Nebengebäude

Gem. BayBO und Punkt B.2.6 dieser Festsetzungen

Nur flachgeneigte Walmdächer (WD) mit max. 15° (Grad) und konstruktivem Kniestock von max. 20cm sind zulässig.

Wandhöhe max. 3,00 m (OK natürliches Gelände-Schnittpunkt VK Wand harte Bedachung (= Außenkante Wand + Dachaufbau darüber).

H1 (Einzelhäuser/ E)

Hauptgebäude

Hauptfirstrichtungen gem. Planeintrag sind bindend.

TH = min. 5,80 m

FH = max. 7,80 m

Nebengebäude

Gem. BayBO und Punkt B.2.6 dieser Festsetzungen
Garagen und sonst. Nebengebäude sind insgesamt mit max. 70m² (Grundfläche) zulässig; freistehende sonst. Nebengebäude max. 20m².

Neigungen von Satteldächern (SD) sind mit 20-24° (Grad) sowie Flachdächer 0-3% festgeschrieben.

Wandhöhe max. 3,00 m (OK natürliches Gelände-Schnittpunkt VK Wand harte Bedachung (= Außenkante Wand + Dachaufbau darüber = bei Flachdächern OK Attika).

H2 (offene Bauweise)
Hauptgebäude

Wie H1 / Siehe auch B.2.5 der Festsetzungen

Nebengebäude

Gem. BayBO und Punkt B.2.6 dieser Festsetzungen
Garagen und sonst. Nebengebäude sind insgesamt mit max. 50m² (Grundfläche) zulässig;
Ansonsten wie Nebengebäude H1

B.2.3.2 Flächen MI Einzelhäuser (E)

H3 (Einzelhäuser /E)
Hauptgebäude

Gleichgeneigte Dächer (ZD) 20-24°
TH = min. 6,30 m max. 8,80 m
FH = max. 11,20 m

Pavillon-Effekt

Das 2. Obergeschoss hat sich in Form oder Material bzw. Farbe von den sonstigen Regelgeschossen abzusetzen

Nebengebäude

Gem. BayBO und Punkt B.2.6 dieser Festsetzungen
Garagen und sonst. Nebengebäude sind insgesamt mit max. 50m² (Grundfläche) zulässig;
Ansonsten wie H1 und H2

B.2.3.3 Definition TH und FH

TH = Wandhöhe gilt ab OK FFB EG bis OK feste Bedachung*, gemessen im Bereich der VK Außenwand mittig der jeweiligen Traufe des Daches.

FH = Firsthöhe gilt ab OK FFB EG bis OK feste Bedachung*, gemessen im Bereich der VK Außenwand des jeweiligen Giebels lotrecht in der Firstachse.

* feste Bedachung = Oberkante (OK) der Enddeckung (z.B. Dachziegel)

B.2.4 Höheneinstellungen für alle Gebäude

Bezugspunkt ist immer OK FFB EG. Dieser darf maximal 30 cm über OK (gemessen Hinterkante) der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Der zugehörige Höhenfixpunkt befindet sich im Achsbereich des Hauszugangs des jeweiligen Hauses.

FFB EG ist in jeder Baueingabe mit m über NN anzugeben. Der Straßenbezugspunkt ist klar nachweisbar in der Eingabe aufzuzeigen. Abweichungen von der Maximalhöhe sind nur tiefer liegend möglich. Abweichungen über das Niveau des festgelegten Erschließungsstraßenbezugspunktes sind unzulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund nur bis jeweils 30 cm über Bestandsgelände (wie vorgefunden) zulässig.

Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen zu Dritten und zu öffentlichen Flächen sind jeweils höhengleich zu erbringen.

Höhenversätze sind unzulässig.

B.2.5 Äußere Gestaltung der Gebäude und Dächer

- Satteldächer (SD) mit 20-24° (Grad) Neigung sind symmetrisch auszubilden
- Mit Ausnahme der Punkthäuser (H3) ist bei allen Gebäuden an den Ortgängen (Giebelseiten) ein max. Dachüberstand von 30 cm und Traufen von max. 50 cm zulässig.
- Die Punkthäuser (H3) (Quadratische Ausformung und Zeltdachausformung) dürfen einen Dachüberstand von umlaufend 1 m aufweisen.
- Die Firstlinie hat bei Satteldächern (SD) generell über die Längsseite* bei allen Gebäuden zu erfolgen.
- Für die Dacheindeckung sind ziegelrote (naturrot) Dachplatten, zulässig. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- Bei Außenwandgestaltungen sind Fassaden nur mit Putz zulässig. Auffallende unruhige Putzstrukturen wie Bollerputze** sind unzulässig. Reflektierende Materialien oder Leuchtfarben sind unzulässig.
- Untergeordnete Bauteile, wie Erkertürme, die über Gebäudeecken ausgebildet werden, dürfen die Dachhaut nicht durchstoßen.
- „Holzblockhäuser“ aus Rundlingen sind unzulässig.
- Nebenfirstrichtungen sind unzulässig.
- Dachaufbauten sind in der Fläche A „Süd“ (H0) und Fläche B „Nord-West“ (H2) unzulässig.
- Für Einzel/ Doppelhäuser der Flächen B „Nord West“ (H2) und der Fläche A „Süd“ (H0) darf die Giebelbreite max. 8,0 m betragen.
- Für Einzelhäuser der Flächen A „West“ (H1) und „Süd-West“ (H1) sind für alle Gebäude Giebelbreiten von max. 10,0 m festgesetzt.
- Für alle Einzelhäuser wird eine max. Trauflänge von 16 m festgesetzt.

Für die Fläche A „Süd“ (H0) gilt zusätzlich:

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 m² 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 Paneel 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. 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.
3. 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.

Für die Errichtung 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.

* Längsseite = längerer Gebäudeanteil

** Bollerputze = Gestaltungsputze mit wulstartigen Erhebungen (siehe Alpenvorland)

B.2.6 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebengebäude

B.2.6.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

Für die Flächen A „Süd-West“, „West“, B „Nord-West“ und „Nord“ gilt:

- Garagen, Carports (gedeckte) überdachte Stellplätze und Stellplätze, sind innerhalb der Baugrenzen sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, die an eine Erschließungsstraße angrenzen. Grenzgaragen entlang von Erschließungsstraßen sind unzulässig.
- Vor den Garagen (Garagenter) und gedeckten Stellplätzen (Carport) ist eine Stauraumtiefe von 5,0 m nachzuweisen, die nicht als Stellplatz ausgewiesen werden darf. Bei einem seitlichen Grenzabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.
- Grenzgaragen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude die giebelständig (mit dem Giebel an der gemeinsamen Grenze) zusammengebaut sind müssen an der gemeinsamen Grenze in gleicher Höhe, Dachform, –neigung und Dacheindeckung zusammengebaut und im Bereich der am Straßenraum zugewandten Fassade ohne Versatz errichtet werden. Weisend ist der zuerst genehmigte Garagenbau.

Für die Fläche A „Süd“ (H0) gilt:

- Die Garage ist innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze zu errichten.
- Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachpfannen in der Farbe naturrot zu erfolgen.
- Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Flächen vorzusehen. Auffallende bzw. unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

Für alle Flächen gilt:

- Die Anzahl der Stellplätze ist der Stellplatzsatzung der Stadt Stadtbergen in der jeweils aktuellen Fassung zu entnehmen.
- Zu- und Ausfahrten vor Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen dürfen nicht eingefriedet werden.

B.2.6.2 Sonstige Nebenanlagen

Für die Fläche A „Süd“ (H0) gilt:

Die Errichtung einer Gerätehütte bis zu einer Grundfläche von 20 m² ist zulässig. Dabei darf die Seitenlänge 5 m nicht überschreiten. Diese ist nur hinterhalb der straßenzugewandten Fassadenfront zulässig.

B.2.7 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

B.2.8 Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind innerhalb der Allg. Wohnbauflächen (WA):

- pro Einzelhaus (allein stehendes Wohngebäude) max. 2 WE (Wohneinheiten)
- pro Doppelhaushälfte/ Hausgruppeneinheit (vertikal getrenntes Einzelhaus) max. 1 WE/ DHH

B.2.9 Grünordnerische Festsetzungen

B.2.9.1 Gehölzbestand

Sicherung bestehender Gehölze

Der dargestellte zu erhaltende Gehölzbestand ist zu sichern und zu erhalten.

Sollten Bäume aus zwingenden Gründen nicht erhalten werden können, darf die Rodung erst nach Antrag und erteilter Genehmigung durch die Stadt Stadtbergen vorgenommen werden.

Bei der Auswahl der nachweislich zwingend zu entfernenden Gehölze sind die Bäume mit geringerer Qualität (siehe hierzu: Baumbewertung als Anlage zur grünordnerischen Begründung) zu bevorzugen.

Die beseitigten Bäume sind durch Neupflanzungen in gleicher Wuchsklasse wieder entsprechend zu ersetzen.

Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen - Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

Entfernung bestehender Gehölze

Bei allen Rodungsmaßnahmen sind die Belange des Artenschutzes, insbesondere des Fledermausschutzes, bereits im Vorfeld der Arbeiten sowie bei den Fällarbeiten selber zu beachten. Die im Rahmen der Bestandsanalyse zum Bebauungsplan erstellte Fledermausfachliche Untersuchung ist in allen Bestandteilen zu berücksichtigen.

B.2.9.2 Öffentliche Grünflächen

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 Ökofläche im Nordwesten des Planungsgebietes wird gemäß ihrer Zweckbestimmung und ihrer bisherigen Festsetzungen weiterhin gepflegt und erhalten. Die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu entfernenden Strauchflächen sind 1 : 1 in gleicher Flächengröße und in direktem räumlichem Zusammenhang mit dem Gehölzbestand auf dem Grundstück zu ersetzen.

Darüber hinaus sind die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume und Strauchflächen zu pflanzen. Die Arten sind aus den Artenlisten Bäume und Sträucher (B.2.9.5. Durchführung) zu wählen.

Sonstige öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen mit Gehölzbestand zu pflegen. Die Mahd erfolgt je nach Nutzungsintensität bis zu 4 x im Jahr mit Abtransport des Mähguts. Die Traufbereiche der Bäume und Gehölzgruppen sind von der Mahd auszunehmen.

Bei der Gehölzpflege sind die Belange des Artenschutzes, insbesondere der Fledermäuse, zu berücksichtigen.

B.2.9.3 Pflanzmaßnahmen

Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sind die ausgewiesenen Bereiche zu mindestens 1/3 mit freiwachsenden Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen. Geschnittene Hecken sind in diesem Abschnitt nicht zulässig.

Einzelbaumfestsetzungen

Die dargestellten Einzelbaumfestsetzungen sind in ihrer Zuweisung zu den jeweiligen Grundstücken bindend. Im Bereich der privaten Grünflächen sind die Baumstandorte innerhalb des Baugrundstückes verschiebbar.

Die zu pflanzenden Baumarten und –größen sind aus der Artenliste zu wählen.

B.2.9.4 Befestigte FlächenPKW-Stellplätze

Vorgesehene PKW-Stellplätze im öffentlichen und privaten Bereich sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

B.2.9.5 DurchführungPflanzqualität der Gehölze

Mindestqualität der zu pflanzenden Einzelbäume:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250–300 cm

Mindestqualität der zu pflanzenden Obstbäume:
Hochstamm bzw. Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Mindestqualität der zu pflanzenden Sträucher:
Verpflanzter Strauch, mind. 5 Triebe, Höhe 60-100 cm

Gehölzarten

(mit * versehene Arten sind für den Einsatz auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht geeignet)

Artenliste 1, Bäume – standortgerecht + heimisch

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb *	Steinweichsel *
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia (Wildform)	Eberesche
Sorbus in anderen Arten und Sorten *	z.B. Mehlbeere *
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume in Arten und Sorten	

Artenliste 2, Sträucher – standortgerecht + heimisch

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii *	Felsenbirne *
Cornus mas *	Kornelkirsche *
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxycantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen-Arten
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

B.2.10 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Augsburgur Straße dürfen keine Einfriedungen errichtet werden. Zäune und Tore dürfen erst ab der Fluchtlinie der südlichen Gartengrenze, im 10-m-Abstand zur Augsburgur Straße, angelegt werden.

Entlang der sonstigen öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen, sowie den öffentlichen Grünflächen, dürfen Einfriedungen sowohl aus Maschendraht, der zwingend zu hinterpflanzen ist, als auch aus festen, Senkrechtstehenden Materialien wie z.B. Holzlatten, Metallstäben, Stabgitter errichtet werden. Die Maximalhöhe beträgt 1,00 m ab OK Gelände. Mauern, Zaunsockel, Betonborddielen oder ähnliche feste horizontale Abgrenzungen sind nicht zulässig.

In den rückwärtigen Grundstücksflächen im gesamten Bebauungsplangebiet sind Einfriedungen nur aus Maschendraht ohne Zaunsockel, Betonborddielen oder ähnlichem zulässig. Maximalhöhe: 1,00 m.

In Bereichen für einfriedungsfreie Vorgartenflächen darf 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 vereinzeltten Bäumen und Sträuchern ist zulässig, soweit keine geschlossene Wirkung entsteht.

B.2.11 Außerkrafttreten

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans S 53 „Fryar Circle“ treten in denen, vom Bebauungsplan S 76 „Fryar Circle Teil II“ erfassten Bereichen außer Kraft.

Stadt Stadtbergen, den 22.10.2013.....

Paulus Metz

Erster Bürgermeister Paulus Metz



HINWEISE ALLGEMEIN

- Während des Baus können Schichtenwässer, bzw. Stauwässer auftreten. Die Schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.
- Hausdrainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden.
- Prinzipiell darf kein Wasser auf Fremdgrundstücke geleitet werden.
- Die Bauwerber haben der Stadt zweifelsfrei die Höheneinstellung der Gebäude in Bezug auf das natürliche Gelände oder die angrenzende Erschließungsstraße gemäß den Textfestsetzungen nachzuweisen.
- Bauwasserhaltungen während der Bauphase sind wasserrechtlich durch das LRA zu genehmigen. Die gezielte Versickerung auf dem jeweiligen Grund ist erlaubnisfrei unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (NWFreiV), sowie den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser vorzunehmen.
- •Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagsfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten.
- Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Stadt Stadtbergen einzureichen.
- Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen sie die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).
- Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“)
- Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.
- Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, DIN 1986 ff. erstellt werden.
- Bei Bauvorhaben, deren Gründungssole im Grundwasser liegt, ist der Keller als wasserdichte, auftriebssichere Wanne auszuführen. Dies wird auch bei Schichtenwässern (wasserführende Schichten bei angeschnittenen Hängen) vorgeschlagen.
- Die Grundwasserverhältnisse müssen bei der Realisierung überprüft werden.
- Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das LRA einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

- Landwirtschaftsklausel

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.

Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais- Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

- Die Trassen der Versorgungsleitungen der Stadtwerke Augsburg sind von Bäumen und Bauwerken freizuhalten. Beidseitig der Leitungstrasse ist ein Schutzstreifen von mind. 2,5 m von Bebauung und Bepflanzung dauerhaft freizuhalten. Bei Pflanzung von Bäumen sind die Schutzvorkehrungen nach DIN 18920 und DVGW-Merkblatt GW 125 zu treffen.

Die Schutzvorkehrungen müssen für die Stadtwerke Augsburg kostenfrei erfolgen.

C Begründung zur Satzung

In der Fassung vom 25.07.2013

C.1 Anlass der Planung

C.1.1 Planungserfordernis

Im Zuge einer städtebaulichen Arrondierung des Quartiers Fryar Circle beabsichtigt die Stadt Stadtbergen in einer angemessenen Nachverdichtung (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) innerörtliche Grünflächen im städtischen Eigentum partiell einer Wohnbaunutzung zuzuführen.

Der Bedarf an großzügigem Bauland (Grundstücke zwischen 566 und 1830m²) kann und soll der Nachfrage aus der Stadtgesellschaft gerecht werden.

Bewusst wird hierbei gem. § 1 Abs. 5 Satz 1 (letzter Spiegelstrich) BauGB darauf geachtet, dass hierzu nicht wertvolles Ackerland mit gute Bonitäten herangezogen werden, sondern Nachverdichtungsflächen früherer Konversionsflächen, inzwischen innerhalb des Siedlungsraumes, die privatrechtlich als Grünland zu führen waren.

C.2 Beschreibung des Planbereichs

C.2.1 Geltungsbereich

Westlich des Kreuzungsbereichs der B 17 (westliche Umgehung) und der Leitershofer Straße erstreckt sich entlang der Gemarkungsgrenze von den Städten Augsburg und Stadtbergen die bebaute Konversionsfläche der früheren amerikanischen Streitkräfte „Fryar Circle“. Die ursprüngliche Offizierssiedlung mit großflächigen Bauparzellen ohne Einfriedungen und einem zentralen Sportgelände wurde im Rahmen des Bebauungsplans S 53 „Fryar Circle“ vom 10.08.2000 als WA (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) umgenutzt. Mit der 1. Änderung und Fassung vom 13.10.2005 wurden Regelungsergänzungen vorgenommen.

Das gesagte eigenständige Quartier ist nach Osten von der neuen Westtangente der B17 und deren Immissionseinrichtungen (Wall mit Schallwand) begrenzt. Nach Süden bildet ein ca. 40 m breiter Grünsaum mit flächigem alten Großgrün einen Puffer zu der tangierenden Verkehrsachse Leitershofen - Pfersee (Augsburger- / Leitershofer Straße). Ein weiterer Grünsaum mit ca. 30-50 m Tiefe und altem Baumbestand zwischen der südlichen Quartiersgrenze des Fryar Circle und dem Siedlungsrand um die Volkweinstr. und nördlich hiervon gegenüber der freien Landschaft, fasst die Siedlung „Fryar Circle“ im Westen. Der nördliche Siedlungsrand hingegen weist gegenüber dem B-17 Zubringer (Fl. Nr. 910/7) und dessen Kreisverkehr ebenso eine Pufferfläche mit ca. 40 m Mächtigkeit, mit Großgrün und einer Ausgleichsfläche, auf.

Die erwähnten grünen Randzonen und Pufferflächen nach Süd-Osten, Süden, Süd-Westen, Westen und Nord-Westen bzw. Norden wurden in diversen Bebauungsvarianten untersucht und liegen nun mit 2 Teilflächen als Bebauungsplan S 76 „Fryar Circle Teil II) vor.

Teilfläche A (Süd; Süd-Westen und Westen) zwischen den Bauflächen des Bebauungsplan S 53 und der Bestandssiedlung (BPlan S 28 „Löschweg“) an der Volkweinstr. und zwischen den Bauflächen des Bebauungsplan S 53 und dem Geh- und Radweg (Verlängerung der Volkweinstr. nach Norden) mit der Fl. Nr. 862.

Teilfläche B (Nordwesten und Norden) zwischen den Bauflächen des Bebauungsplan S 53 und dem Geh- und Radweg (Fl. Nr. 862) der Zubringerstr. Fl. Nr. 910/7 und dem Brückengehweg (in Richtung Sheridan-Baugebiet) mit der Fl. Nr. 878/8 Gemarkung Stadtbergen.

C.2.2 Lage, Verkehrsanbindung, Größe und Bestand

Das Gesamtquartier Fryar Circle nimmt gegenüber dem benachbarten Siedlungsrand von Leitershofen in Ausformung, Großzügigkeit und städtebaulicher Prägnanz eine siedlungsräumliche Sonderstellung ein. Die frühere Hauptanbindung an die Augsburgische Straße im Süden des Quartiers wurde zwischenzeitlich rückgebaut und für den MIV gesperrt. Das Gesamtquartier ist nur noch von Norden über einen Kreisverkehr von der Panzerstraße (Zubringer Fl. Nr. 910/7) aus erschlossen.

Die neuen Arrondierungen im Geltungsbereich werden wie folgt erschlossen:

Teilfläche A als Erschließungsstich von Süden von der Augsburgischen Straße aus.

Teilfläche B direkt von der Zufahrtsstraße zum Gesamtquartier aus (Elmer-Fryar-Ring).

Die Größe der Geltungsbereichsflächen:

Teilfläche A 20 333 m²

Teilfläche B 10 614 m²

Auf den jeweiligen Teilflächen befinden sich primär Großgrünbestände. Es handelt sich um gepflegte Grünflächen. Alleinig auf der Fl. Nr. 878/5 befindet sich ein bisheriger privat angemieteter und eingefriedeter Garten mit Gartenhaus. Die Einfriedungen und das Gartenhaus werden, in Rückübereignung an die Stadt Stadtbergen, entfernt.

C.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die gesamten Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans S 76 „Fryar Circle Teil II“ befinden sich im Eigentum der Stadt Stadtbergen.

C.2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

C.2.4.1 Fryar Circle Teil I

Das Quartier innerhalb des Bebauungsplans S 53 wird von 2-gesch. Wohnbauten mit flachen Satteldächern in großzügigen Grundstücksparzellierungen geprägt. Auch im Rahmen der Nachverdichtung im Zentralbereich des, in sich geschlossenen Siedlungskörpers hatte die Stadt Stadtbergen größere Parzellen ausgewiesen. Die Siedlung hat den Charakter einer Parksiedlung mit alter Vegetation und einem sehr großzügigen Spielplatz, zentral gelegen. Alleinig im nördlichen Zufahrtsbereich prägen zwei Geschossbauten mit ca. 75 m Länge torartig den Zufahrtsbereich zum Gesamtquartier. Die heutigen Geschosswohnungsbauten waren frühere Dienstgrad-Kasernen. Die optische Schleusen-Wirkung wird zudem durch symmetrische Parkplatzflächen mit zentraler Durchfahrt in das Quartier verstärkt.

Weitere Nutzungen sind im Fryar Circle Teil I nur untergeordnet im Sinne der Zulässigkeit (WA) im Rahmen von Freiberuflichkeiten oder Nebenerwerb ersichtlich. Handwerk und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf (Bäcker, Metzger etc.) sind nicht vorhanden.

C.2.4.2 Südlich der tangierenden Augsburgischen Straße sind einheitlich Wohnbaustrukturen vorhanden. Die Gebäude sind primär mit 2 Geschossen zu benennen. Das Satteldach herrscht vor. Es besteht ein Wechsel von Hausgruppen als Reihenhäuser über Kettenhausstrukturen entlang der Welscherstraße, bis zu Einzel- und Doppelhäusern an der Fuggerstraße und weiteren.

C.2.4.3 Das westlich angrenzende Wohnquartier an der Volkweinstraße wird hingegen primär von Einzelhäusern in 2-geschossiger Bauweise geprägt. Das 2. Geschoss befindet sich i.d.R. im Dachraum. Doppelhäuser am Löschweg schaffen hier den strukturellen Übergang in Dichte und Volumen zu den Wohnnutzungen südlich der Augsburgischen Straße.

Die Nutzungen in diesem westlich vorgelagerten Quartier Leitershofens weisen im Umgriff dieses Bebauungsplanes ausschließlich Wohnstrukturen auf.

C.2.5 Topographie und Vegetation

C.2.5.1 Topographie

Das gesamte Gelände ist als eben zu bezeichnen. Höhenfixpunkte sind die Augsburgische Straße im Süden und die Panzerstraße im Norden sowie der Straßenanschluss der Fl. Nr. 878/74 und der Gehwegverbindung über die Fl. Nr. 878/81 Gemarkung Stadtbergen.

C.2.5.2 Vegetation

Siehe Grünbestandsplan und Grünordnerische Begründung.

C.2.6 Geologie und Hydrologie

C.2.6.1 Geologie

Flachgründige lehmige Schotterböden auf postglazialen Terrassen des Lechtales.

C.2.6.2 Hydrologie

Auf Grund des Flusses „Wertach“ ist mit einem Grundwasserstand im Bereich von Bodenplatten bei Kellerbauten zu rechnen. Es werden generell wasserdichte Kellerbetonwannen empfohlen.

C.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

C.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung sowie rechtsverbindliche Bebauungspläne

C.3.1.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan sind Teilflächen wie folgt enthalten:

- Fläche A als Teilfläche an der Augsburgischen Straße (Süd)
- Fläche B als Teilfläche westlich der Geschosswohnungsbauten.

Die erfassten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind mit einer starken Durchgründung dargestellt. In der Fläche B, westlich des Bestandes ist ein neues großes Bodendenkmal erfasst.

C.3.1.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne im Umfeld*

Folgende Bebauungspläne befinden sich im Umgriff des Geltungsbereichs:

- L 2 „Beiderseits der Grenzstraße“
- L 3 „Beiderseits der Frühlingstrasse; östl. der Steinackerstr. Bis zur östl. und nördl. Gemeindegrenze“
- S 28 „Löschweg“
- S 42 „Altenhilfe Zentrum“
- Nr. 270 „Knotenpunkt B17 / Leitershofener Straße“ (Stadt Augsburg)
- Östlich der B 17 Umfahrung auf Augsburgische Flur diverse Bebauungspläne für das Sheridan-Gelände (weiter entfernt fußläufig erreichbar).

*Siehe auch Planzeichnung mit Kennungen

C.3.2 **Bebauungsplan im Innenbereich nach § 13a BauGB**

Die im FNP erfassten Wohnbauflächen sowie die als landwirtschaftlich dargestellten Bereiche können der Innenentwicklung zugeordnet werden. Vorhandene Baulücken werden geschlossen und eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung ist vorgesehen. Durch den Bebauungsplan S 76 „Fryar Circle Teil II“ erfolgt eine Änderung des Bebauungsplanes S 53 „Fryar Circle“, damit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt.

Bei der nördlichen Fläche an der Panzerstraße wird quartiersbezogen von einer städtebaulich begründbaren Ergänzung gesprochen, sodass die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt sind.

Der Bebauungsplan wird für die erwähnten Einzelflächen vor der Änderung des FNP aufgestellt. Der FNP wird zeitnah angeglichen.

Durch eine umfangreiche Vorplanung mit diversen Alternativen, Bewertung aller Großgrünbestände, Erhalt fast aller Großgrünbestände (Verlust von 10 vitalen Bäumen) bei weit über 100 Bäumen und sehr großzügigen Parzellen sowie umfangreiches öffentliches Grün ist der § 1a Abs. 3 Satz 5 abgearbeitet. Zudem wurde ein umfangreiches eigenes **Bürgerbeteiligungsverfahren im Jahre 2012** durchgeführt und in der öffentlichen Sitzung im Herbst 2012 und Januar 2013 abgewogen und abgeschlossen.

C.4 **Ziele, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung**

C.4.1 **Planungskonzept / Bürgerbeteiligungen**

Gem. Aufgabenstellung ist eine angemessene Nachverdichtung im Umgriff des Bebauungsplans S 53 „Fryar Circle Teil I“ vorgesehen. Hierbei sind alle Freiflächen im Südosten, Südwesten, Westen und Norden einer Nachverdichtungs-Prüfung unterzogen worden.

Bewusst wurden hierzu alle möglichen Nachverdichtungsflächen mit Einzel und Doppelhäusern einer Bebauungsüberlegung unterworfen und als Varianten dem politischen Gremium in einer öffentlichen Sitzung vorgestellt.

Im Ergebnis wurde unisono im Rat festgestellt, dass man einer maximierten Nachverdichtung auf keinen Fall näher treten kann und eine nachhaltige Nutzung präferiert.

Hierzu wurden die diversen Bebauungsalternativen mit geringerer Verdichtung und verschiedenen Erschließungsüberlegungen diskutiert

Zu erwähnen ist, dass die Bürger sehr früh in den Planungsprozess mit eingebunden wurden. Dies erfolgte durch öffentliche Sitzungen, aber auch durch ein Fachgespräch zwischen dem beauftragten Büro und ortsansässigen Architekten und Ingenieuren. Letztlich wurde in einer eigenen Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Auslegung im Jahr 2012 übereinstimmend dem Bürgerwunsch Rechnung getragen, von einer Bebauung zwischen der „Alten Zufahrt zum Fryar Circle“ von Süden entlang der Augsburg-/Stadtberger Straße und B 17 Zufahrt Abstand zu nehmen. Hierbei hat der sensible Großgrünbestand als Entrée zu dem Siedlungsraum von der B 17 kommend den Ausschlag gegeben.

Diese abgestimmte, reduzierte Planung liegt mit diesem Konzept vor.

Höchste Priorität wurde und wird auf den Erhalt des umfangreichen prächtigen Baumbestandes gelegt, wobei nicht alle Bäume als vital bezeichnet werden können (s. Baumbestandsplan).

Zudem wird dem Gebietscharakter, der geschlossenen historischen Siedlungsstruktur des Fryar Circle Teil I, Rechnung getragen und die Ergänzungen, wo möglich, mittels Öffentliches Grün abgerückt.

Fläche A Süd

Um den Gebietscharakter des Elmer-Fryar-Rings zu erhalten, wird hier nur ein einziges großes Grundstück ausgewiesen, dessen Bebauung sich streng an den Vorschriften des bestehenden Bebauungsplan S 53 orientiert. Hierdurch wird die bestehende Bebauung städtebaulich ergänzt und formal in den Bestand eingepasst.

Die Zufahrt des Grundstückes erfolgt vom bestehenden Elmer-Fryar-Ring aus. Die Fläche ist im rechtsverbindlichen FNP als Wohnbaufläche erfasst.

Fläche A Süd-West

Zwischen dem Löschweg, dem Bestand des Fryar Circle und dem Baubestand östlich der Volkweinstraße werden die Grundstücke stringent in Nord-Süd-Richtung, parallel zum Bestand der Randbebauung Leitershofens, ausgerichtet. Alle Gebäude können sich hier Nord-Süd oder Ost-West orientiert ausrichten, eine Schrägstellung der Gebäude ist ausgeschlossen. Die Giebelbreite darf hier, in Anlehnung an die Bestandsbebauung der Volkweinstraße max. 10 m betragen. Alle Gebäude können mit zwei vertikalen Geschossen ausgebildet werden.

Durch das Abrücken vom Siedlungsbestand des Fryar Circle wird das vorhandene Trenngrün in Privatgärten auf öffentlichem Grund entlang der Erschließungsstraße verstärkt und die Eigenständigkeit des östlichen Bestandes unterstrichen.

Die Haupterschließung erfolgt von Süden aus und endet in einem Wendekreis mit 22 m Durchmesser. Somit können Einsatzfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge und Sonderfahrzeuge (Müll etc.) die Straße ohne Einschränkung nutzen.

Fläche A West

Sieben weitere Grundstücke mit Gebäudeabstufungen runden die Gesamtfläche A ab. Hier schließt der besagte Wendekreis mit einem Straßenstich für 4 Grundstücke an.

Sämtliche Parzellen sind für heutige Grundstücksgrößen großzügig (638 – 896 m²) ausgelegt. Alle Gebäude orientieren sich, wie in der Fläche Süd-West am Baubestand der Volkweinstraße. Lediglich die Firstrichtungen sind hier, mit Ausnahme eines Gebäudes am Wendekreis, in Nord-Süd Richtung vorgeschrieben (siehe Planzeichnung), dies entspricht einer Ost-West Orientierung der Baukörper.

Die Grundstücke sind hier ebenfalls an der Westgrenze des Geltungsbereichs situiert, sodass ein Abrücken vom Siedlungsbestand des Elmer-Fryar-Rings durch Trenngrün auf öffentlichem Grund entlang der Erschließungsstraße erreicht wird.

Präferenz hat generell der Erhalt des Großgrüns, primär auf öffentlicher Fläche.

Fläche B Nord-West

Zwischen dem Doppelhausbestand und einer amtl. Ausgleichsfläche im Norden werden zwei Doppelhäuser mit Weitwirkung bewusst vor dem Geschosswohnungsbau situiert. Die Gebäude orientieren sich an den Haustypen der Flächen A und werden über eine Privatstraße von Norden aus erschlossen. Bei der Baukonzeption wurde Wert auf eine Minimalbelastung durch die 110 kV-Überlandleitung mit Sicherheitsabstand gelegt. Auch hier ist der geringere Großgrünbestand gesichert.

Im Bereich der Fläche B verläuft eine 110-kV-Freileitung Y6 Oberottmarshausen - Augsburg Nord, Anlage 61101 der Lechwerke AG. In der Bebauungsplanzeichnung sind die Leitungsmittelachse sowie die jeweils 25 m beiderseits der Leitungsmittelachse umfassende Schutzzone dargestellt. Der Bestand der Anlage muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet sein.

Im Bereich der Leitungssachse und innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsschutzzone sind die Unterbauungs- und Unterwuchshöhen beschränkt. Aus Sicherheitsgründen ist das in der Anlage beigefügte Merkblatt „Auflagen und Hinweise Bebauungsplan“ sowie die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten.

Fläche B Nord

Im Dialog mit den dominanten Bestandsgeschossbauten werden durch zwei Punkthäuser mit Platzbildung (befahrbar) einerseits ein gestaltetes Entrée geschaffen und andererseits die Aufenthaltsqualität der Fläche in Nutzungsvielfalt und Bauform unterstrichen. Die bewusste Überhöhung der profanen früheren Kasernenbauten und heutigen Wohngeschossbauten mit zwei Punkthäusern mildern den Blick auf die massiven Wohngebäude und schaffen durch bauliches Verengen der Durchfahrt über einen Platz eine Geschwindigkeitsreduzierung und einen Raumabschluss. Die bisherigen „enorm wichtig“ positionierten Parkplätze westlich der Erschließungsstraße werden nun in den Rückraum nach Osten geschoben und ermöglichen zudem Parkplatz-Raum für Spaziergänger und Schnellerparker sowie für evtl. kleine Dienstleistungseinheiten. Die Punktbauten sollen bewusst einer anderen Formen- und Farbensprache unterworfen werden.

C.4.2 Art der baulichen Nutzung

Fläche A (Süd; Süd-West und West)

Die gesamte Fläche im Südwesten und Westen des Gesamtquartiers wird als WA (Allgemeines Wohngebiet) im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen.

Fläche B (Nord West und Nord)

Die nordwestlichen Wohnbauten sind in einem Allgemeinen Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO erfasst und im Norden werden die Dienstleistungs- und Wohnbau-Einzelbauten (Punkthäuser) in einem MI (Mischgebiet) im Sinne des § 6 BauNVO bauplanungsrechtlich gesichert.

C.4.3 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubarkeit

Mit Ausnahme von den zwei Punkthäusern im Norden des Geltungsbereichs werden allen Wohnbauten mit max. 2 Vertikalgeschossen (Vollgeschossen) ausgewiesen. Geringere Gebäudevolumina und eine geringere Geschossigkeit sind nicht zulässig.

Da prinzipiell keine GF (Geschossfläche) mehr ausgewiesen wird und da die sonstigen Festsetzungen ausreichen um einen Bau zu definieren, spielt die GRZ (Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO (Bau-Nutzungsverordnung) eine übergeordnete Rolle. Mit einer GRZ unter 0,30 flächendeckend kann eine naturschutzfachliche Ausgleichskompensation für diesen Bebauungsplan gewährleistet werden.

Bei Grundstücken zwischen 638 m² und 1032 m² sind überbaubare Bruttobauflächen von mind. 694 m² x 0,20 = 139 m² Bruttowohnfläche (= ca. 142 Nettowohnfläche/pro Geschoss) bei Doppelhäusern und bei mind. 638 m² x 0,20 = 128 m² (= 105 m² Nettowohnfläche/pro Geschoss) bei Einzelhäusern möglich

Eine Ausnahme ist hier das Grundstück auf der Fläche A „Süd“, welches mit einer GR von 120 m² und einer GF von 240 m² festgeschrieben ist, um den Baukörper gleich dimensioniert in den Bestand des Elmer-Fryar-Rings einzupassen.

C.4.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Stadtbergen in der jeweils gültigen Fassung.

C.4.5 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen sind bewusst stringent gehalten, da zwar bei großen Grundstücken individuelle Gestaltungen möglich erscheinen aber der Nähe zum historischen Fryar Circle mit einheitlichen schlanken, 2-geschossigen Bauten der Ensemble-schutz höherwertig anzusetzen ist. Einheitliche Dachdeckungen, Oberflächen-gestaltungen und Hausbreiten bedingen dass sich die Ergänzungsbebauungen dem Be-stand zuordnen lassen.

Weiterhin sind die Festsetzungen für die Außenmaße (Giebel mit 8,0 m bzw. 10 m Brei-te) aus den Bestandsstrukturen des Bestandes Fryar Circle Teil I abgeleitet. Die histori-schen amerikanischen Baustrukturen weisen primär Hausbreiten von 8,0 m auf.

Die maximale Trauflänge von 16 m orientiert sich bei Einzelhäusern ebenfalls an den Bestandstrukturen. Im Teilbereich B „Nord-West“, in dem die offene Bauweise gilt, wer-den die Trauflängen ausreichend durch die Baufenster begrenzt.

C.4.6 Grünordnung

Siehe Grünordnerische Begründung der Landschaftsarchitektin Dipl. Ing. Julia Zimmer (Anlage 1).

C.4.7 Verkehr

C. 4.7.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die jeweiligen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind über bestehende Erschlie-ßungsstraßen für den MIV erschlossen.

Für die Grundstücke der **Fläche A Süd** erfolgt die Erschließung direkt vom Elmer-Fryar-Ring aus.

Die Wohnquartiere **Fläche A Süd-West** und die **Fläche A West** werden über eine neue Stichstraße (verkehrsberuhigte Str. A und B) erschlossen. Die Stichstraße A mündet in einen Wendekreis von 22 m. Sonderfahrzeuge wie Feuerwehr und sonstige Rettungs-fahrzeuge können somit das Quartier befahren. Lediglich die letzten 4 Häuser haben nur einen Stich (Straße B) ohne Wendemöglichkeit. Hier müssen die Müllbehältnisse zum Wendekreis gebracht werden.

Die **Fläche B Nord-West** wiederum ist mit einer Privatstraße (Straße C) verkehrsberu-higt erschlossen. Eine Wendemöglichkeit für die Not- und Sicherheitsfahrzeuge und klei-ne Müllfahrzeuge ist vorgesehen.

Die **Fläche B Nord** ist direkt über die den Elmer-Fryar-Ring angebunden.

C.4.7.2 Fuß- und Radwegführungen

Da es sich bei den Erschließungsstrassen um Verkehrsberuhigte Bereiche handelt, ist eine Gleichwertigkeit von Fußgängern und Radfahrern mit dem Motorisierten Individual-verkehr gegeben.

C.4.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die vorhandene Haltestelle „Löschweg“ muss aufgrund der neuen Erschließungsstraße (Planstraße A) verlegt werden.

C.4.7.4 Stellplatzbedarf/Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Raum der verkehrsberuhigten Straßen sind Besucherstellplätze ausge-wiesen. Die genaue Anzahl der Stellplätze ist dem Plan zu entnehmen.

C.5 Technische Festlegungen

C.5.1 Wasserversorgung und Wasserentsorgung

C.5.1.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird über das Bestandnetz des Baugebietes „Fryar Circle“ durch die Stadtwerke Augsburg gewährleistet. Anschlüsse sind

- im Norden über den Elmer-Fryar-Ring,
- im Westen über die Vorbehaltsfläche der Fl. Nr. 878/74 und
- im Süden über den rückgebauten Erschließungsstich Elmer-Fryar-Ring / Augsburg Str. gegeben.

Werden Grundstücke über nicht öffentliche Straßen oder Privatstrassen erschlossen, sind zur Verlegung von Versorgungsleitungen für Wasser zugunsten der Stadtwerke Augsburg Wasser GmbH beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für die Errichtung, die Belassung, den Unterhalt und die Erneuerung der Leitungen im Grundbuch einzutragen. Die Eintragung muss kostenfrei für die Stadtwerke Augsburg erfolgen.

C.5.1.2 Entsorgung (Abwasser)

Es gilt die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Stadtbergen in der jeweils gültigen Fassung.

Die Entsorgungsanschlüsse (Entwässerungskanäle Trennsystem) der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind wie folgt festzuhalten:

Fläche B Nord; Nord-West

im Elmer-Fryar-Ring nördlich der Geschossbauten

Kanalstich L-S 132b / D = 482,880 NN und S = 480,690NN

Durch die geringe Kanalsohle sind in den angedachten Punkthäusern entweder keine Entwässerungen im KG möglich oder über Hebeanlagen eine KG-Entwässerung zu gewährleisten.

Fläche A West; Süd-West und Süd

Eine Entwässerung kann einerseits in der Verlängerung Elmer-Fryar-Ring /Augsburger Str. in dem Kanalstich L-S 111 / D = 485,053 NN und S = 481,320 und andererseits im Anschlussbereich der Vorbehaltsfläche der Fl. Nr. 878/74 mit der Kennung L-S105 erfolgen.

Es kann für alle Häuser eine Freispiegelentwässerung gewährleistet werden.

C.5.1.3 Entsorgung Oberflächenwasser

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist generell dem jeweiligen Untergrund zuzuführen. Eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

C.5.1.4 Entsorgung Oberflächenwasser der Straßen, Wege und öffentlichen Flächen

Das Oberflächenwasser der Straßen, Wege und öffentlichen Flächen wird flächenhaft versickert.

C.5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über die LEW gewährleistet.

C.5.3 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung wird über das Bestandsnetz durch die Stadtwerke Augsburg gewährleistet.

Werden Grundstücke über nicht öffentliche Straßen oder Privatstrassen erschlossen, sind zur Verlegung von Versorgungsleitungen für Gas zugunsten der Stadtwerke Augsburg Energie GmbH beschränkt persönliche Dienstbarkeiten für die Errichtung, die Belassung, den Unterhalt und die Erneuerung der Leitungen im Grundbuch einzutragen. Die Eintragung muss kostenfrei für die Stadtwerke Augsburg erfolgen.

C.5.4 Heizenergie / Nachhaltigkeit

Die Gebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes können über das Bestandsnetz der Gasversorgung Stadtbergens versorgt werden. Ein Blockheizkraftwerk für die geringe Anzahl von Wohngebäuden ist nicht rentabel. Im Einzelfall ist durch jeden Bauwerber zu prüfen inwieweit über die Energieeinspar-Verordnung (EneV) hinaus ein KfW-60-Bau bis zum Standard-Passivhaus (15 KfW-Haus) errichtet werden kann. Hier ist auch der Einsatz von Solartechnik, Photovoltaik oder von Wärmepumpen mit Wärmerückgewinnung bis zu Trombewänden oder Energiespeichereinrichtungen sinnvoll und im Einzelfall zu prüfen.

Die Gestaltungseinschränkungen sind nach dem heutigen Entwicklungsstand möglich und unterliegen dem gestalterischen Anspruch an Baugrundstücke im Ensembleschutz. Die Festbrandeinschränkungen entsprechen dem heutigen Stand des Umweltschutzes und sind im Vergleich zu Restriktionen in anderen urbanen Räumen sogar als liberal zu bezeichnen.

C.5.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird über den Landkreis Augsburg erbracht.

C.5.6 Vermessung

Dem Bebauungsplan liegt der digitale Katasterplan des Staatlichen Vermessungsamtes zugrunde.

Die OK (Oberkante) der Entsorgungsdeckel in den jeweiligen Straßen geben die Referenzhöhen für die einzelnen Flächen vor, um im Freispiegel entwässern zu können. Die neuen Erschließungsstraßen haben sich hieran zu orientieren. Ebenso werden hierdurch die Höheneinstellungen der Häuser wiederum geregelt.

C.6 Altlasten

Der Stadt Stadtbergen sind keine Altlasten innerhalb des Geltungsbereichs bekannt.

C.7 Grünordnerische Begründung

C.7.1 **Bestandsanalyse und Eingriffsbewertung.**

Begründung der Nachhaltigkeit des Bebauungsplans im Sinne des § 13 a BauGB.
Ansonsten s. „Grünordnerische Begründung“ als Anlage 1

C.7.2 **Immissionsschutz**

Entsprechend des B-Planes Nr. 270 „Knotenpunkt B17/ Leitershofer Str.“ der Stadt Augsburg ist immissionsrechtlich das gesamte Gebiet des Fryar Circle durch primäre Schallschutzanlagen adäquat eines allgemeinen Wohngebietes geschützt. Somit ist davon auszugehen, dass sämtliche Wohnbauergänzungen innerhalb des vorliegenden Ergänzungsbereiches mindestens Wohnflächenadäquat geschützt sind.

Die Werte des BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete (Fläche C) werden somit eingehalten.

Aufgrund der potentiellen Immissionsbelastung der B17 neu im Norden des Geltungsbereiches werden die baulichen und formal festgelegten Außenfassadengestaltungen im 2. OG (siehe B2.3.2) mit Schallabsorbierenden Materialien empfohlen.

Diese Materialien sind im jeweiligen Bauantrag zu spezifizieren und dienen dazu, eventuellen Immissionen der B17 neu zu absorbieren, statt zu reflektieren.

C.7.3 **Luft/ Klima**

Siehe landwirtschaftliche Hinweise.

C.8 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegt folgendes kartiertes Bodendenkmal bzw. wird folgendes Bodendenkmal vermutet:

Grabhügel und Siedlung der Hallstattzeit, Grabhügel und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung Inv.Nr. D-7-7631-0139

Der kartierte Bereich wird in der Planzeichnung dargestellt. Es betrifft Teilbereiche der Flurnummern 878/53 und 878/88 Gemarkung Stadtbergen.

Das aufgeführte Bodendenkmal unterliegt dem Schutz des Art. 7 Abs. 1 DSchG und ist unberührt zu erhalten. In diesen Bereich bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Landratsamt Augsburg, zu beantragen.

Im restlichen Bereich wird auf die Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG beim Auffinden von Bodendenkmälern hingewiesen.

C.9 Städtebauliche Statistik

C.9.1 **Städtebauliche Eckdaten**

Bruttowohnbauland (100%)		ca.	30 947 m ² (100 %)
Nettowohnbauland		ca.	16 644 m ² (53,8 %)
Fläche A	12 526 m ²		
Fläche B	4 118 m ²		
Öffentl. Grün innerörtlich		ca.	8 808 m ² (28,5 %)
Grün/ Verkehrsflächen		ca.	5 495 m ² (17,7 %)

C.9.2 Vergleichswerte in der Entwicklung nach Teilflächen

Fläche A

Anzahl der Wohngebäude (WG) als Einzelgebäude	13 WG
Anzahl der min. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) (Einzelhaus = 1 WE, Doppelhaushälfte = 1 WE)	<u>13 WE</u>
Summe minimal	13 WE
Anzahl der max. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) (Einzelhaus = 2 WE, Doppelhaushälfte = 1 WE)	<u>26 WE</u>
Summe maximal	26 WE
Minimal möglicher Einwohnerzuwachs (E) WE x 2,3 E/WE =	29,9 E
Maximal möglicher Einwohnerzuwachs (E) WE x 2,3 E/WE =	59,8 E
Minimal nötige PKW-Stellplätze / PKW = WE x 1,5 PKW =	20 PKW
Maximal nötige PKW-Stellplätze / PKW = WE x 1,5 PKW =	39 PKW

Fläche B / Nord-West

Anzahl der Wohngebäude (WG) als Einzelgebäude	4 WG
Anzahl der min. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) (Einzelhaus = 1 WE, Doppelhaushälfte = 1 WE)	<u>4 WE</u>
Summe minimal /maximal	4 WE
Minimal möglicher Einwohnerzuwachs (E) WE x 2,3 E/WE =	9,2 E
Maximal möglicher Einwohnerzuwachs (E) WE x 2,3 E/WE =	dto.
Minimal nötige PKW-Stellplätze / PKW = WE x 1,5 PKW =	6 PKW
Maximal nötige PKW-Stellplätze / PKW = WE x 1,5 PKW =	dto.

Fläche B / Nord

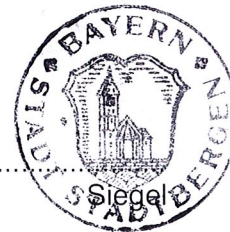
Anzahl der Einzelgebäude (Geb.)	2 Geb.
Geschosse	III
Brutto-Nutzfläche für Dienstleistungen Erd- und Obergeschoss Max. 13x13 m =	169 m ²
Netto-Nutzfläche (abzüglich Konstruktions- und Verkehrsfläche) 169 x 2 Geschosse = 338 m ² x ca. 0,83 = Netto-Nutzfläche	281 m ²
Gesamt-Nettonutzfläche maximal = 306 x 2 Gebäude	562 m²
Anzahl der min. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) <u>Nettowoohnfläche im 2. OG = 169 m² (östliches Punkthaus)</u>	<u>3 WE</u>
Summe maximal (östliches Punkthaus)	3 WE
Anzahl der min. möglichen Anzahl von Wohneinheiten (WE) <u>Nettowoohnfläche im 2. OG = 169 m² (westliches Punkthaus)</u>	<u>2 WE</u>
Summe maximal (westliches Punkthaus)	2 WE
Anzahl der Wohneinheiten gesamt im Mischgebiet (2. OG)	5 WE
möglicher Einwohnerzuwachs (E) WE x 2,3 E/WE =	11,5 E

Maximal möglicher Einwohnerzuwachs (E) - WE x 2,3 E/WE =	dto.
Minimal nötige PKW-Stellplätze / PKW = WE x 1,5 PKW =	7,5 PKW
Maximal nötige PKW-Stellplätze / PKW = WE x 1,5 PKW =	dto.
PKW-Bedarf nach Nutzflächen (Annahme: Dienstleistungen 1Stpl / 35m ² VK / Nutzfläche)	
562 m ² VK / Nutzfläche über 2 Gebäude mit je 2 Geschossen	16,06 PKW

Stadtbergen den... 22.10.2013

Paulus Metz

.....
Erster Bürgermeister Paulus Metz



Anlagen:

- Plan M 1:1000 / Stand: 25.07.2013
- Grünordnerische Begründung Stand: 25.07.2013 Anlage 1) mit Baumbestandsplan
- Fledermausfachliche Untersuchung vom 26.11.11
- Merkblatt der LEW „Auflagen und Hinweise Bebauungsplan“