

Markt Dinkelscherben



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Dillgassäcker“

im vereinfachten Verfahren
gem. § 13 BauGB

TEIL B SATZUNG

Dinkelscherben, den 26.11.2013

A PRÄAMBEL

Der Markt Dinkelscherben erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 16 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl. S. 689), die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Dillgassäcker“

als Satzung:

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Dillgassäcker“ der Marktgemeinde Dinkelscherben gilt der vom Büro strohmayr architekten ausgearbeitete Bebauungsplan vom 26.11.2013, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Beigefügt ist die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.11.2013, sowie die schallschutztechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes des Ingenieurbüros Andreas Kottermair in der Fassung vom 25.07.2013.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil beigefügt.

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung werden festgesetzt:

- 1.1 Im südwestlichen Bereich ein Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 1.2 Im östlichen und nördlichen Bereich ein Industriegebiet (GI) im Sinne des § 9 der BauNVO.
- 1.3 Im restlichen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der BauNVO.
- 1.4 Im gesamten Planbereich sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub nicht auftreten. Die Begrenzungen derartiger Emissionen ist auf ein, dem Stand der Technik entsprechendes Mindestmaß zu bewerkstelligen. Die einschlägigen Bestimmungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) sind zu beachten.

§ 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

- 3.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Für das Gewerbe- und Industriegebiet wird eine offene Bauweise mit folgender Abweichung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:
Es dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden und zwar bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung.
- 3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.4 Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.5 Es gelten die Abstandsflächen der BayBO.

§ 4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖHEN DER GEBÄUDE

- 4.1 Im Dorfgebiet sind max. 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.
Die max. Traufhöhe beträgt 6,50 m über Straßenoberkante der zugeordneten Erschließungsstrasse.
- 4.2 Im Gewerbegebiet sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
Die max. Traufhöhe im Gewerbegebiet GE 01, GE 02, GE 03 und GE 07 beträgt 6,50 m über Straßenoberkante der zugeordneten Erschließungsstrasse.
Die max. Traufhöhe im Gewerbegebiet GE 04, GE 05 und GE 06 beträgt 12,00 m über Straßenoberkante der zugeordneten Erschließungsstrasse.
- 4.3 Im Industriegebiet sind max. 2 Vollgeschosse bei einer Traufhöhe von 12,00 m über Straßenoberkante der zugeordneten Erschließungsstrasse zulässig.
Ausnahmsweise kann die Traufhöhe überschritten werden, wenn zwingende betriebliche Belange dies erfordern und sich das Gebäude in das Landschaftsbild einfügt.
- 4.4 Die festgesetzten Werte für die maximale Traufhöhe in m werden gemessen von der Straßenoberkante der neuen Erschließungsstrasse – gemessen in der Mitte der angrenzenden Grundstücksseite.

§ 5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

5.1 Dorfgebiet

- 5.1.1 Innerhalb des Dorfgebiets sind Sattel- und Pultdächer zulässig.
Einzuhalten sind folgende Dachneigungen:
- Pultdach: Dachneigung von 5° bis 18°
- Satteldach: Dachneigung von 25° bis 45°
- 5.1.2 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

5.2 Gewerbe- und Industriegebiet

- 5.2.1 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
- 5.2.2 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
- 5.2.3 Ungegliederte fensterlose Flächen ab 100 m² sind zu begrünen.
Pro angefangene 5,0 m ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen (Arten s. Pflanzenliste). Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zugelassen, wenn die mit der Festsetzung beabsichtigte Gliederung der Gebäude auf andere Weise, die dem Orts-, Straßen und Landschaftsbild dienen, erreicht werden kann.

§ 6 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

- 6.1 Im Plangebiet darf die Sockelhöhe bei Wohngebäuden, d.h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK Rohbeton) max. 0,35 m betragen, gemessen an der jeweiligen Erschließungsstraße Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg, gemessen in der Mitte der angrenzenden Grundstücksseite.
- 6.2 Im Gewerbe- und Industriegebiet darf die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK Rohbeton) max. 1,50 m betragen, gemessen an der jeweiligen Erschließungsstraße Oberkante Fahrbahn bzw. Gehweg, gemessen in der Mitte der angrenzenden Grundstücksseite.

§ 7 WERBEANLAGEN

- 7.1 Die Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen ist unterhalb der Traufe anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen. Die Höhe und Breite der figürlichen Darstellungen und der Buchstaben dürfen 80 cm nicht überschreiten.
- 7.3 Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht gestattet, ferner großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern.
Grelle Farben bzw. Signalfarben sind nicht zulässig.

§ 8 EINFRIEDUNGEN

- 8.1 Als Einfriedungen sind im Dorfgebiet offene Zäune zugelassen. Geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern und Sichtschutzzäune) sind ausnahmsweise zulässig.
- 8.2 Im Gewerbegebiet und Industriegebiet sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Nicht zulässig sind Einfriedungen in Form von Mauern (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.). Die Einfriedungen sind soweit möglich zur Erschließungsstraße hin zu hinterpflanzen. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe zum öffentlichen Straßenraum mit einer maximalen Höhe von 0,3 m in Bezug auf die jeweils zugeordnete OK Fahrbahn zugelassen, zu den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Sockel nicht zugelassen.

§ 9 VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

§ 10 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst durch Versickerung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen.

10.1 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

10.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Garagen und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrassen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem wasserdurchlässigem Material ist nachzuweisen.

§ 11 GRÜNFLÄCHEN

11.1 Die Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind, soweit sie nicht für Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden, als Grünpflanzflächen auszuführen. Die Bepflanzung hat mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetationszone als geschlossene Pflanzfläche zu erfolgen.

11.2 Zusammenhängende Parkplatzflächen sind mit großkronigen Bäumen I. Wuchsklasse zu bepflanzen (pro 100 m² ein Baum).

11.3 Mind. 15 % der Baugrundstücke sind als Grünpflanzfläche zu gestalten. Pro 500 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der I. Wuchsklasse zu pflanzen; Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

11.4 Für die Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich Bäume der I. Wuchsklasse zulässig.

11.5 Ortsrandeingrünung

Auf den zeichnerisch festgesetzten zu bepflanzenden privaten Grünflächen ist eine als Ortsrandeingrünung geschlossene Baum- und Strauchpflanzung in der festgesetzten Tiefe (lt. Planzeichnung) zu errichten. Die Sträucher sind im Verband von 1,3 x 1,3 m zu setzen (Pflanzgröße 80 - 125 cm) .

Zusätzlich sind alle 6 - 8 lfdm. Pflanzstreifen Bäume der I. und II. Wuchsklasse mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu setzen. Der Anteil der Bäume I. Wuchsklasse muss mind. 50 % betragen; (Stammumfang 14 -16 cm, 3 x verpflanzt) .

Formschnitthecken sowie sichtbare Zaunsockel, Mäuerchen udgl. sind am Ortsrand unzulässig. Am Ortsrand dürfen die Zäune nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, sondern sind um mind. 2,0 m zurückzusetzen und entweder in die Pflanzung zu integrieren oder zwischen Betriebsfläche und Pflanzung zu errichten.

11.6 Spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des ersten Gebäudes ist die Anlage der Grünfläche und Anpflanzung zu erstellen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und bei Absterben einzelner Gehölze Ersatzpflanzungen durchzuführen.

11.7 Für alle festgesetzten Pflanzungen sind die Gehölzarten der standortheimischen Vegetation zu wählen

Bäume I. Wuchsklasse

Stieleiche	Quercus robur
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winterlinde	Tilia cordata
Sandbirke	Betula pendula
Zitterpappel	Populus tremula *
*nur einzelne Exemplare	

Bäume II. Wuchsklasse

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sobors aucuparia

Sträucher

Haselnuß	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Faulbaum	Rhamnus frangula
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Liguster	Ligustrum vulgare
Salweide	salix caprea
Ackerrose Rosa	arvensis

Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Berg-Waldrebe	Clematis montana
Knöterich	Polygonum aubertii

Zu jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen.

§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Flächenbezeichnung	LEK,tags	LEK,nachts
Teilfläche GE-01	57	42
Teilfläche GE-02	62	47
Teilfläche GE-03	57	42
Teilfläche GE-04	60	45
Teilfläche GE-05	60	45
Teilfläche GE-06	60	45
Teilfläche GE-07	60	45
Teilfläche GI-01	65	50
Teilfläche GI-02	65	50
Teilfläche GI-03	65	50

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nicht überschreitet.

Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentflächen heranzuziehen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nach § 8, Absatz 3, Satz 1 der BauNVO sind im Industriegebiet GI 01, GI 02 und GI 03 nicht zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet GE 01, GE 02, GE 03, GE 04, GE 05, GE 06 und GE 07 nur dann ausnahmsweise errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag anhand geeigneter schalltechnischer Gutachten für das Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Lärmeinwirkungen benachbarter, immissionsrelevanter Flächen die Anforderungen der TA Lärm nicht überschreiten. Hierbei ist auf die tatsächlichen und zulässigen Emissionen, mindestens aber auf die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel abzustellen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen, die vom Straßenverkehr auf der Staatsstraße ausgehen, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei dem Landratsamt Augsburg nach vorheriger Anmeldung eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmässig gesichert niedergelegt.

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und

VDI - Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

§ 13 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB In Kraft.
Die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit Inkrafttreten der
1. Änderung außer Kraft gesetzt.

Dinkelscherben, den

(Siegel)

.....
Peter Kraus, 2. Bürgermeister