

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN S 24

BAUGEBIET : „ULMER LANDSTRASSE WEST“



MARKT STADTBERGEN
LANDKREIS AUGSBURG

Stadtbergen, den 2001-01-11
geändert, den 2001-11-29
geändert, den 2002-02-07



ALOIS STROHMAYR
DIPLOM-INGENIEUR/ARCHITEKT BDB/VFA
MARKTBERGEN 15
86391 STADTBERGEN



ALOIS STROHMAYR ARCHITEKT BDB/VFA
AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN

Der Markt Stadtbergen, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - Bau GB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141), des Art. 89 Abs. 1 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 443) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) folgende 4. Bebauungsplanänderung als

Satzung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000 mit Übersichtsplan
im M 1 : 25000, Flächennutzungsplanauszug im M 1: 5 000,
Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung gem. § 9 Abs. 8 Bau GB

§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes - Geltungsbereich 4. Änderung

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 2001-01-11 (in der Fassung vom 2002-02-07) die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung die Bebauungsplanänderung bildet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Gebiet beidseits der Daimlerstraße und Teilbereiche an der Wankelstraße werden, wie in der Planzeichnung dargestellt, als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBl. IS. 466) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

- (2) Das Gebiet südlich der Ulmer Landstraße wird mit Ausnahme der Fl. Nr. 222/10 wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt, als Mischgebiet im Sinne des § 6 der Bau NVO festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig

- (3) Die Gebiete von Flur Nr. 222/10 und Flur Nr. 222/19 werden als sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 -BauNVO- festgesetzt.

Die Zweckbestimmung – Art der Nutzung:

- Flur Nr. 222/10 - großflächiger Einzelhandelsbetrieb (§11 Abs. 3)
Flur Nr. 222/19 - Einkaufszentrum (§ 11 Abs. 3)

Im Einkaufszentrum sind folgende Sortimente und Verkaufsflächen zulässig:

- Nahrung und Genussmittel	max. 200 m ²
- Elektrowaren (klein- und großteilig)	max. 1000 m ²
- Parfümerie/Wellness bzw. Drogeriewaren/Kosmetika	max. 500 m ²
- Bekleidung	max. 750 m ²
- Computer (Hard- und Software)	max. 80 m ²
- Kinderbedarf (Spielwaren, Pflege, Möbel, Accessoires)	max. 700 m ²

Die Gesamtverkaufsfläche darf 2500 m² nicht überschreiten. Abweichungen hiervon sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung stehen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten;
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bau NVO
 3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Bau NVO).

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse im Mischgebiet und Sondergebiet (Zahl ohne Kreis) gelten als Höchstgrenze bzw. als Mindest- und Höchstmaß bei Flur Nr. 222/19 und dürfen nicht überschritten werden.

- (2) Im Gewerbegebiet sind folgende Zahlen der Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig;
- für gewerbliche Gebäude max. 2 Vollgeschosse bei einer Firsthöhe von 12 m über Gelände und
 - für Verwaltungsgebäude max. 4 Vollgeschosse bei einer max. Firsthöhe von 15,0 m über Gelände

§ 6 Bauweise

Innerhalb des Baugebietes gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen ausnahmsweise mit einer Länge von über 50 m errichtet werden, wenn die Betriebsstruktur dies erfordert.

§ 7 Immissionsschutz

- (1) Der überwiegende Teil des Baugebietes wird als Gewerbegebiet – GE im Sinne des § 8 der Bau NVO festgesetzt. (s. Planzeichnung)
- (2) In den Übergangsbereichen zum Misch- bzw. Wohngebieten wird wie in der Planzeichnung dargestellt ein GErEd (Gewerbegebiet mit reduzierten Immissionen) mit 60/45 (A) festgesetzt.
- (3) Für das Einkaufszentrum im Sondergebiet ist mit dem Bauantrag ein Schallschutznachweis erforderlich.

§ 8 Flächen bei deren Bebauung besondere Auflagen zu beachten sind

- (1) Im Schutzbereich der LEW-Freileitung ist eine max. Firsthöhe von 10 - 14 m zulässig. Die Firsthöhe ist abhängig vom Mastabstand und mit der LEW abzustimmen.
- (2) Der Bereich südlich der Umgrenzungslinie (Umgrenzung für besondere Bauauflagen) ist auf das Höhenniveau der Wankelstraße auszurichten. Im Bereich nördlich der Umgrenzungslinie ist ein sichtbares Untergeschoss zulässig.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 Gestaltung der Gebäude

- (1) Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.
Die Dachneigung darf betragen:
 - für gewerbliche Bauten bis max. 30°
 - für Wohngebäude bis max. 38°
- (2) Nebengebäude und Garagen können mit Dachformen entsprechend der Hauptgebäude ausgeführt werden.
- (3) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen dürfen bei Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

§ 10 Höhenlage der Gebäude

- (1) Bei den Hauptgebäuden darf die Sockelhöhe (OK-Rohbeton Erdgeschossfußboden max. 0,60 m betragen, gemessen an der jeweiligen Erschließungsstraße Hinterkante Gehweg.
- (2) Ausnahmsweise sind höhere Sockelhöhen zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern (Rampen o.ä.)

§ 11 Einfriedungen und Anpflanzungen

- (1) Im Planbereich dürfen Einfriedungen von 1,00 m bis max. 2,00 m einschließlich Sockel errichtet werden.
Zulässig sind Einfriedungen aus Maschendraht an Stahlsäulen, die mit bodenständigen Sträuchern zu hinterpflanzen sind. Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.
- (2) Die Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind soweit wie möglich als Grünpflanzflächen auszuführen. Die Bepflanzung hat mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetationszone als geschlossene Pflanzflächen zu erfolgen.
- (3) Zusammenhängende Parkflächen sind mit großkronigen Bäumen (pro 125 m² ein Baum) der I. Wuchsklasse mit Strauchunterpflanzung, flächendeckend zu durchgrünen.

(4) Standortheimische Vegetation Artenliste:

Bäume I. Wuchsklasse

Stieleiche	-	Quercus robur
Rotbuche	-	Fagus Sylvatica
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Winterlinde	-	Tilia cordata
Gemeine Esche	-	Fraxinus excelsior
Sandbirke	-	Betula pendula

Bäume II. Wuchsklasse

Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus padus
Feldahorn	-	Acer campestre
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

Sträucher

Haselnuss	-	Corylus avellana
Gemeiner Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Weißdorn	-	Crataegus oxyacantha
Schlehe	-	Prunus spinosa
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	-	Thamnus catharticus
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Kletterpflanzen

Waldrebe	-	Clematis vitalba
----------	---	------------------

(5) Für die Pflanzungen gelten folgende Durchführungstermine:

- öffentliche Pflanzungen: 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen
- private Pflanzungen: 1 Jahr nach Bezug der Gebäude

§ 12 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe oder freistehend angeordnet werden.
- (2) Die Werbe- und Schriftzonen sind in Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Maßstäblichkeit der Architektur unterzuordnen.
- (3) Im Gewerbegebiet sind Pylone bis max. 7,0 m Höhe zulässig. Pro Firmengrundstück ist max. 1 Pylon zulässig.
- (4) Auf den Werbepylonen sind nur Firmensymbole und Firmennamen (nicht flackernd und nicht beweglich) zulässig.
- (5) Nach außen wirkende Lichteffekte (Sky-Beamer) sind nicht zulässig.

§ 13 Versorgungsanlagen

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

IV. Schlussbestimmungen

§ 14 Inkrafttreten

- (1) Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung gem.§ 10 Abs. 3 Satz 4 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. S 24 für das Gebiet: „Ulmer Landstraße West“ in der Fassung der 1.+ 2. Änderung im überplanten Bereich außer Kraft.

30. April 2002

Markt Stadtbergen, den

L. Fink

.....
Dr. L. Fink, 1. Bürgermeister

