

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN S 35

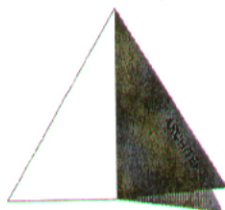
"GEWERBEGEBIET NESTACKERWEG"

MARKT STADTBERGEN

LANDKREIS AUGSBURG



Stadtbergen, den 28.05.1998
geändert, den 09.07.1998
geändert, den 17.12.1998
geändert, den 25.02.1999
geändert, den 05.04.2000



ALOIS STROHMAYR

DIPLOM-INGENIEUR ARCHITECTURBÜRO
POSTFACH 10
86391 STADTBERGEN

ALOIS STROHMAYR
AM GRABEN 15, 86391

ARCHITEKT BDB/VFA
MARKT STADTBERGEN

Der Markt Stadtbergen, Landkreis Augsburg erläßt aufgrund des §2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS-2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan für das Gebiet - „Nestackerweg “ - als

SATZUNG

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M1:1000
mit Übersichtsplan - Auszug Ortsplan,
Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- Teil B - Textlichen Festsetzungen
- Teil C - Begründung

§ 2 Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 28.05.1998 (i.d.F. vom 05.04.2000), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

II. PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Gebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

3.2 Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise sind zugelassen:

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

3.3 Innerhalb des Gewerbegebietes sind die in den Bauquartieren (GE/GE red.) aufgeführten flächenbezogenen Schalleistungspegel zulässig und dürfen nicht überschritten werden.

Zulässig sind:

GE red.	L_w 55/40 dB(A)
GE	L_w 60/45 dB(A)

Im GE red. sind nur solche Betriebe zulässig, die neben der Verursachung relativ geringer Geräuschentwicklung auch hinsichtlich des Ausstoßes luftfremder Stoffe als umweltfreundlich zu bezeichnen sind.

3.4 Die Einhaltung der nach Abschnitt 3.3 festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel - L_w - ist im Rahmen des Bauvollzuges über Schallschutznachweise gutachtlich zu belegen. Die einschlägigen gutachtlichen Überprüfungen und Nachweise müssen den jeweiligen Planunterlagen beigelegt sein.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grund- und Geschößflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 2 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

§ 5 Zahl der Vollgeschoße

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschoße gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

Das zulässige Dachgeschoß darf ein Vollgeschoß sein.

§ 6 Bauweise

Innerhalb des Baugebietes gilt eine abweichende Bauweise.

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen mit einer Länge von über 50 m bis zu der nach den Baugrenzen möglichen Ausdehnung errichtet werden.

§ 7 Überbaubare Grundstücksflächen

7.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen bis max. 2,0 m ist zulässig.

7.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis max. 15 m² zulässig.

§ 8 Grünordnung

8.1 Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sämtliche Bäume sind mit einer Mindestgröße von 16-18 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe, die Sträucher mit einer Größe von 60-100 cm, zu pflanzen. Abgestorbene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

8.2 Die bestehenden Bäume entlang westlich des Nestackerweges sind zu erhalten und als Alleepflanzung - wie im Plan dargestellt, artengleich (Ahorn) weiterzuführen.

8.3 Bei privaten Lager- und Bedarfsparkplätzen ist pro 125 m² ein Baum der I. Wuchsklasse zu pflanzen, im Parkplatzbereich mit Strauchunterpflanzung. Parkplatzflächen sind gleichmäßig und flächendeckend zu durchgrünen. Bei Lagerflächen kann die Begrünung auch in den Randbereichen erfolgen.

8.4 Auf Privatgrundstücken ist mindestens 1 Baum I. oder II. Wuchsklasse pro 1000 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

8.5 Mindestens 10 % der Baugrundstücke sind als Grünpflanzflächen zu gestalten.

8.6 Westlich des Nestackerweges ist die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche auf eine Tiefe von 5,0 m als Grünpflanzfläche oder als Rasenfläche anzulegen; mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten.
Einfriedungen müssen mindestens einen Abstand von 3,0 m zur westlichen Grenze des Radweges einhalten.

8.7 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Plangebietes entsprechen, zu verwenden.

Standortheimische Vegetation:

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
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Kreuzdorn	-	Thamnus catharticus
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Kletterpflanzen

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

8.8 Für die Pflanzungen gelten folgende Durchführungstermine:

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

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Gestaltung/Gebäudebreiten

9.1 Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:

bis II - Vollgeschoße - Flachdach, Satteldach und Pultdach
ab II - Vollgeschoße - nur Satteldach

Die in der Planzeichnung eingetragene Dachneigung ist, mit Ausnahme beim Flachdach, einzuhalten.

9.2 Die Gebäude dürfen ab II - Vollgeschoße eine max. Giebelbreite von 15,0 m nicht überschreiten.

9.3 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

9.4 Bei den Gebäudefronten entlang des Nestackerweges ist bei einer Länge von über 60 m ein Versatz um mind. 2,00 m vorzusehen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn die mit der Festsetzung beabsichtigte Gliederung der Gebäude auf andere bauliche Weise, die dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild dienen, erreicht werden kann oder wenn aus produktionsbedingten, betrieblichen Gründen ein Versatz der Außenwände den Betriebsablauf wesentlich erschweren würde.

§ 10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden.

10.2 Die Werbe- und Schriftzonen sind in Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Maßstäblichkeit der Architektur unterzuordnen.

§ 11 Geländeänderungen

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Stützmauern sind nicht zulässig. Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen.
(Die Festsetzungen des § 12 haben Vorrang)

§ 12 Höhenlage der Gebäude / Hochwasserschutz / Retentionsraum

12.1 Bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen kann der Schlaugraben überlaufen. Zum Schutz vor Überschwemmungen werden daher folgende Festsetzungen getroffen: - Bezugspunkt 482,50 üNN

- a) Der Erdgeschoßfertigfußboden muß mindestens 10 cm über dem Bezugspunkt liegen.
- b) Kellerlichtschächte und Kellerumfassungswände sind wasserdicht auszuführen und müssen mindestens 10 cm über den Bezugspunkt ragen.
- c) Die Tiefgaragenzufahrt muß mindestens 10 cm über dem Bezugspunkt liegen.
- d) Kellerräume dürfen nicht als Wohn- und Schlafräume genutzt werden.

Als Bezugspunkt für a), b) und c) gilt die Gehweghinterkante bzw. die Straßenbegrenzung ab der Grundstückseinfahrt.

Aufgrund des vorliegenden Straßenprojektes ist gewährleistet, daß alle Straßen und Wege über dem Wasserstand des 100-jährigen Berechnungsregens liegt.

12.2 Ausnahmsweise sind höhere Sockelhöhen zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern (Verladerampen o.ä.).

12.3 Das natürliche Rückhaltevermögen darf nicht verändert werden. Es gilt:

- Die bestehenden Geländehöhen dürfen nicht verändert werden;
- im nördlichen Bereich (Gebiet für reduzierte Immissionen) ist auf dem Baugrundstück der durch Hochbauten entstehende Rückhalteraumverlust auszugleichen. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Zusätzlich ist ein Überlauf herzustellen, (vor dem Durchlaß des Schlaugrabens beim Nestackerweg) damit vor einer Überschwemmung der Schlaugrabenböschung und des Nestackerweges eine weitere Ableitung des Wassers in das tieferliegende Gewerbegebiet erfolgt. Dieser *Hochwasserkanal entlang des Radweges* beim Nestackerweg, bildet damit einen zusätzlichen Stauraum und durch mehrere daran anschließende Sickerschächte kann Hochwasser aufgefangen und in das Baugebiet abgeleitet werden.

§ 13 Einfriedungen

13.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen von 1,00 - 2,00 m ohne Sockel zulässig.

Zulässig sind Einfriedungen aus Maschendraht, Stahlgitter o.ä., die überwiegend mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu hinterpflanzen sind. Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Ausnahmsweise sind anders gestaltete Einfriedungen, auch höhere, zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern.

13.2 Entlang des Rad- Fußweges zum Nestackerweg darf der Vorgarten auf eine Tiefe von 3,0 m nicht eingefriedet werden.

§ 14 Versorgungsanlagen

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

IV. SCHLUßBESTIMMUNG

§ 15 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Stadtbergen, den 02. Mai 2000



(Siegel)

1. Bürgermeister