

Markt Stadtbergen

Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN

S 40 „Ulmer Landstraße Ost“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stadtbergen, 21.09.2004
geändert: 25.11.2004

Markt Stadtbergen
-Bauamt-


L a n g e
Amtsleiter

Aufgrund § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141) und zuletzt geändert am 13.09.01 (BGBl. I S. 2013), der Art. 89 Abs.1 Nr. 10 und Art. 91 Abs.3, Bayer. Bauordnung (BayBO), BayRS 21132-1-I und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), BayRS 2020-1-11-I erlässt der Markt Stadtbergen folgende SATZUNG:

§ 1 **Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsgebietes gilt die vom Bauamt des Marktes Stadtbergen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 21.09.2004 mit integriertem Grünordnungsplan, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Das Bebauungsplangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), festgesetzt.
- (2) Nicht zugelassen sind: Industrielackieranlagen, Speditionen und Lagerhäuser, Vergnügungsstätten und Gebrauchtwagenhandel im Freien.

§ 3 **Zahl der Vollgeschosse**

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt als Obergrenze und darf nicht überschritten werden.

Die angegebenen Traufoberkante gilt als Obergrenze und darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dadurch die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht erreicht wird.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Gehweghinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, an der das jeweilige Gebäude liegt.

§ 4 **Maß der baulichen Nutzung**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden.

Werden im Bereich der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Oberflächenversiegelungen notwendig um eine kontrollierbare Oberflächenwasserversickerung zu sichern, sind diese Flächen nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

§ 5 **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.

Sofern die Baugrenzen geringere Abstandsflächen als Art. 6 BayBO zulassen würden, gelten Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO.

§ 6 **Gestaltung der Gebäude**

- (1) Für die Gebäude ist die Dachform nicht vorgeschrieben. Sie muss jedoch in ihrer Richtung der Längsrichtung der Gebäude entsprechen. Als Dachdeckung sind metallfarbene Bleche zu verwenden. Dächer von flachen oder flachgeneigten eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind zu begrünen.
- (2) Für die Gestaltung der Fassaden sind Mauerwerk, verputzte Flächen, Natur- oder Werkstein, Glas, Stahl, helle Metallbleche, sowie hell gestrichene, gefasste Holzschalungen zu verwenden.
- (3) Dachaufbauten sind nur für technische Maßnahmen zulässig.

§ 7 **Immissionsschutz**

- (1) Eine schalltechnische Untersuchung zur Kontingentierung der Geräuschemissionen der Gewerbefläche sowie Berechnungen der Geräuschemissionen durch die angrenzenden Verkehrswege wurde für das gesamte Planungsgebiet (einschließlich südlich angrenzendes Bebauungsplangebiet S 58 „Nordöstlich der B 300“) durchgeführt. Dazu wurde das Gebiet in 13 Teilflächen gegliedert und jeder Teilfläche ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel zugeteilt.

Die einzelnen zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Teilbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Diese Festsetzung bedeutet, dass in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen so zu treffen hat, dass die von seinen Anlagen (einschließlich Verkehr auf dem Betriebsgelände) im Einwirkungsbereich außerhalb des Gebietes verursachten Geräusche keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstückes innerhalb der Baugrenzen ein Schalleistungspegel L_{WA} entsprechend den Festsetzungen im Planteil in einer Höhe von 2 m über Geländeniveau abgestrahlt würde.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter überbaubarer Grundstücksfläche abgestrahlte Schalleistungspegel tags oder nachts

den im Plan für die betreffende Teilfläche des Gebietes eingetragenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA} überschreitet.

Die Einhaltung ist beim Genehmigungsantrag durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen. Zur Ermittlung der höchstzulässigen Immissionsrichtwertanteile ist die Schallausbreitungsrechnung ausgehend von den o. g. flächenbezogenen Schallleistungspegeln nach der DIN ISO 9613-2, Entwurf vom September 1997, ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von Gebäuden innerhalb des Bebauungsplanumgriffes, für eine Mittenfrequenz von 500 Hz und unter Annahme eines ebenen Geländeverlaufes durchzuführen. Die Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes ist dabei nach den in Kapitel 7.3.2 beschriebenen alternativen Verfahren zur Berechnung A - bewerteter Schalldruckpegel zu bestimmen. Als standortbezogener Korrekturfaktor für die Meteorologie ist $C_0 = 2$ zu berücksichtigen.

- (2) Bei Tiefgaragen sind:
- a. der Rampenbereich zu umbauen bzw. mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden,
 - b. für den Torbetrieb der Schlüsselschalter auf Tiefgaragenebene zu verlegen oder mit einer Fernsteuerung auszurüsten,
 - c. geräuscharme Garagentore (Laufrollen kugelgelagert, Torantrieb mit Schwingmetallen abgehängt, Gummipuffer an der Zarge) einzubauen,
 - d. im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf eine fugenlose Ausführung der Fahrbahndecke zu achten,
 - e. die Entlüftung - sofern erforderlich - über Dach des jeweiligen Gebäudekomplexes hochzuführen.

§ 8 **Grünordnung**

(1) Allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung

1.1 Schutz des Mutterbodens und Oberbodenarbeiten

Der Mutterboden muß gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320, DIN 18915 und DIN 18300 beachtet werden.

DIN 18320 - Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18300 – Erdarbeiten

1.2 Freiflächengestaltungsplan

Die Anpflanzungen gemäß Textteil und Planzeichnung müssen spätestens bei der 2. Pflanzperiode nach Durchführung der Baummaßnahme vorgenommen werden. Der Nachweis für die festgesetzten Pflanzungen ist in Form eines Freiflächengestaltungsplanes zusammen mit dem Bauantrag bei der Gemeinde vorzulegen.

1.3 Baumscheiben

Baumscheiben innerhalb befestigter Flächen müssen pro großkronigem Baum mindestens 10 m² Fläche und 1 m Stärke des Oberbodens und pro kleinkronigem Baum mindestens 5 m² Fläche und 0,80 m Stärke des Oberbodens aufweisen. Bei Standorten über Tiefgaragen oder sonstigen Unterbauten muß pro großkronigem Laubbaum ein Wurzelraum von mindestens 10 m³ und pro kleinkronigem Laubbaum von mindestens 6 m³ zur Verfügung stehen. Die Oberfläche der Baumscheibe ist als Grünfläche bzw. Schotterrasenfläche aufzubauen. Eine Oberflächenbefestigung der Baumscheibe ist nicht zulässig.

1.4 Einbindung von Tiefgaragen

Tiefgaragen müssen soweit sie nicht überbaut oder die Oberfläche befestigt ist mindestens 50 cm Überdeckung mit Oberboden aufweisen. Hangseitig sind geringfügige Unterschreitungen zulässig.

1.5 Verkehrs- und Zufahrtsflächen

Verkehrs- und Zufahrtsflächen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

(2) Bepflanzung / Oberflächenbefestigung

Bei den nachfolgenden festgesetzten Bepflanzung sind die unter 1.2 (*Baumscheiben*) und 1.3 (*Einbindung von Tiefgaragen*) getroffene Festsetzungen zu beachten.

2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Hangleite

Die umgrenzte Fläche muß eine landschaftsgärtnerische, naturnahe und pflegeextensive Gestaltung der Grünflächen aufweisen. Bei notwendiger Veränderung durch die Bebauung ist der Hang wieder natürlich zu böschen und zu begrünen. Die Hangleite einschließlich des Hangkopfes muß durch großkronige Laubbäume betont werden. Alle Wege innerhalb dieser privaten Grünfläche sind mit wassergebundener Oberfläche oder Pflaster zu befestigen. Die Artenwahl der Bäume und Sträucher muß der nachfolgenden Pflanzliste entsprechen.

2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf nicht überbaubaren privaten Flächen

Die planzeichnerisch gekennzeichneten Flächen sind mindestens zu 60% mit großkronigen Bäumen und 20% mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Die Mindestbepflanzungsdichte beträgt für einen großkronigen Laubbaum 50 m² und für Sträucher 3 m². Eine maximal 50-prozentige Oberflächenbefestigung der Flächen gemäß 2.5 ist statthaft.

2.3 Mischflächen

Die durch Planzeichen gekennzeichneten Mischflächen sind pro anteiliger Grundstücksfläche mindestens zu 60% als Grünfläche anzulegen. Die Mischflächen dürfen auf der gesamten Tiefe durch keine Einfriedung/Mauer oder Hecke jeglicher Art vom öffentlichen Straßenraum/Gehweghinterkante abgegrenzt werden.

2.4 Baumreihen auf privater Fläche

Die mit Planzeichen festgesetzten Baumreihen auf privater Fläche sind mit großkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste durchzuführen. Der Abstand der Bäume zueinander muß zwischen 7,0 m und 13,0 m liegen. Die Bäume müssen einen Kronenansatz über 2,70 m Stammhöhe haben.

2.5 Oberflächenbefestigung auf privater Flächen

Zur Befestigung der Oberfläche (Wege, Zufahrten, Stellplätze, u.ä.) sind nur folgende Materialien zulässig: Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke, Pflaster in Kies-Sand-Bettung.

Die Befestigung von Stellplätzen auf privatem Grund ist nur mit Rasenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen zulässig.

Pro 150 m² befestigte Fläche ist ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Planzeichnerisch festgesetzte Baumreihen können hierbei mit angerechnet werden.

2.6 Einfriedungen

Einfriedungen müssen mit Sträucher hinterpflanzt werden. Formhecken sind nur bis maximal 10 m zusammenhängender Länge zulässig.

2.7 Stellplätze

Pro 6 Stellplätze für Personenkraftwagen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

(3) Abfallcontainer

Abfallcontainer sind möglichst in die Gestaltung der Gebäude einzubinden. Werden die Containerplätze getrennt vom Gebäude erstellt, sind sie mit einer Pergola, mindestens 2,0 m hoch einzufassen. Sie sind mit starkwüchsigen und robusten Kletterpflanzen zu begrünen.

(4) Verkehrsbegleitgrün

Das durch Plansignatur festgesetzte Verkehrsbegleitgrün innerhalb der Straßenbegrenzung muß mindestens 2 m Breite aufweisen. Die Grünfläche ist als Wiesenfläche zu erstellen und zu unterhalten.

(5) Baumreihe begleitend zu den Straßen und Wege

Die entlang den Erschließungsstraßen und Wege gemäß Planzeichen festgesetzten Baumreihen sind mit großkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste auszuführen. Der Abstand der Bäume zueinander muß zwischen 7,0 m und 13,0 m liegen. Die Bäume müssen einen Kronenansatz über 2,70 m Stammhöhe haben.

(6) Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz auf dem jeweiligen Grundstück über zusammenhängende Rigolensysteme bzw. breitflächige Versickerungsanlagen zu versickern.

Ausgenommen hiervon ist verschmutztes Niederschlagswasser, das in den Schmutzwasserkanal einzuleiten ist. Insbesondere betrifft dies Flächen, auf

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

Im Bereich der aufgefüllten ehemaligen Kiesgrube und den von den Fachbehörden festgelegten altlastenverdächtigen Bereichen ist das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und versiegelten Flächen über ein getrenntes Leitungsnetz zu sammeln und in Teilgebiete abzuführen, in denen eine Versickerung möglich ist.

Regenwasser aus Straßen, Geh- und Radwegen ist über den begleitenden Grünstreifen breitflächig bzw. über Mulden zu versickern. Nicht versickertes Regenwasser ist über Muldenabläufe, Schlammfänge und Rigolen, die als zusammenhängendes Versickerungssystem im Straßenkörper verlegt sind, dem Untergrund zu zuführen.

(7) Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art über 1 m Höhe über anliegender Fahrbahnoberkante (Achse) ständig freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume mit Kronenansatz ab 2,70 m Stammhöhe. Sichtdreiecke sind auch bei Zufahrten zu privaten Grundstücken zu beachten.

(8) Pflanzliste und Mindestpflanzqualität

9.1 Mindestpflanzqualität

Für die planzeichnerisch und textlich festgesetzten Bepflanzung sind

- Laubbäume als Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang 16-20 cm (gemessen in einem Meter Stammhöhe), mit Ballen aus weitem Stand und
- Sträucher 2x verpflanzt, Höhe 60-80 cm mit mindestens 5 kräftigen Trieben

zu pflanzen.

9.2 Pflanzliste

Für die planzeichnerisch und textlich festgesetzten Bepflanzungen sind ausschließlich Pflanzenarten und ihre Sorten aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden:

■ Grosskronige Laubbäume

Acer platanooides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Kastanie
Corylus colurna	- Baumhasel
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Obstbaum - Hochstamm	
Quercus robur	- Stieleiche
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Tilia cordata	- Winterlinde

■ Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides		Kugel-Ahorn
„Globosum“		
Carpinus betulus		Hainbuche
Fraxinus excelsior		Kugel-Esche
„Globosum“		
Robinia pseudoacacia		Kugel-Robinie
„Umbraculifera“		
Sorbus aucuparia		Vogelbeere

■ Sträucher

Amelanchier lamarckii		Felsenbirne
Cornus mas		Kornelkirsche
Cornus sanguinea		Roter Hartriegel
Corylus avellana		Hasel
Crataegus - Arten		Weißdorn
Ligustrum vulgare		Rainweide
Lonicera xylosteum		Heckenkirsche
Malus silvestris		Holzapfel
Rosa canina		Hundsrose
Salix caprea		Weide
Salix purpurea		Purpurweide
Sambucus nigra		Holunder
Viburnum lantana		Wolliger Schneeball

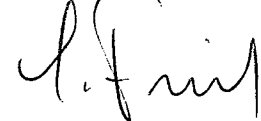
§ 9

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan tritt gemäß § 10 Abs.3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadtbergen, den 08.06.2005

MARKT-STADTBERGEN



Dr. Ludwig Fink
1. Bürgermeister

