

Markt Stadtbergen

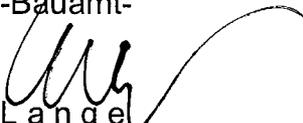
Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN

**S 58 „Nordöstlich der B 300“
2. Änderung**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stadtbergen, 01.07.2004
geändert: 28.10.2004
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 Geltungsbereiches gilt die vom Bauamt des Marktes Stadtbergen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 01.07.2004 mit integriertem Grünordnungsplan, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 **Art der baulichen Nutzung**

- (1) Das Bebauungsplangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 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 sowie Gebrauchtwagenhandel (KFZ-Bereich) im Freien.

§ 3 **Zahl der Vollgeschosse**

Die in der Planzeichnung eingetragene Anzahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden. Die angegebene Traufoberkante gilt als Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden, auch wenn dabei die Anzahl der zulässigen Geschosse 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. Im Einzelfall kann bei Einhaltung der Geschoßflächenzahl von der Grundflächenzahl eine Überschreitung bis zu 50 %, jedoch nur bis 0,8 zugelassen werden, wenn die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden.

§ 5 **Gestaltung der Gebäude**

- (1) Für die Hauptgebäude sind nur flache oder flachgeneigte (max. 10°) Dächer zulässig. Sie sind zu begrünen. Die Dachbegrünung hat in Form einer Sedum-Gras-Kraut-Begrünung oder Gras- Kraut-Begrünung zu erfolgen. Die Dachflächen müssen dauerhaft begrünt sein; flächige Ausfälle der Vegetation ab 2 Quadratmeter sind zu ersetzen.
Für die Gestaltung der Fassaden sind Mauerwerk, verputzte Flächen, Natur- oder Werkstein, Glas, Stahl und helle Metallbleche, sowie hell gestrichene, gefasste Holzschalungen zu verwenden.
- (2) Die Grundrisse der Gebäude sind so zu organisieren, dass Werkstätten, Labors und produzierende Räume ebenso wie die Anlieferung im Inneren der Baublöcke liegen.
- (3) Dachaufbauten sind nur für technische Maßnahmen zulässig.

§ 6 **Garagen und Stellplätze**

- (1) Die notwendigen Garagen und Stellplätze sind auf den einzelnen Parzellen nachzuweisen, und zwar im Inneren oder in den Zwischenräumen der Baublöcke.
- (2) Die Bauflächen für Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen.
- (3) 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.

§ 7 **Immissionsschutz**

Die einzelnen zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Teilbereiche GE A – F des Bebauungsplanes S 58 „Nordöstlich der B 300“ sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel bedeuten, 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.

Zur Ermittlung der höchstzulässigen Immissionsrichtwertanteile ist die Schallausbreitungsrechnung, ausgehend von den o. g. flächenbezogenen Schalleistungspegeln nach der DIN ISO 9613-2, Entwurf vom September 1997, ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von Gebäuden innerhalb des Bebauungsplanumgriffs, für eine Mittenfrequenz von 500 Hz und unter Annahme eines ebenen Geländeverlaufes durchzuführen. Die Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes ist dabei nach dem in Kap. 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.

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 Schalleistungspegel L_{WA} überschreitet.

Die Einhaltung ist beim Genehmigungsantrag durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

§ 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 Baumaßnahme 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 Ober-

bodens aufweisen. Bei Standorten über Tiefgaragen oder sonstigen Unterbauten muss pro großkronigem Laubbaum ein Wurzelraum von mindestens 10 m^3 und pro kleinkronigem Laubbaum von mindestens 6 m^3 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 m^2 und für Sträucher 3 m^2 . Eine maximal 50-prozentige Oberflächenbefestigung der Flächen gemäß 2.4 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 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.

2.5 Einfriedungen

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

2.6 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 Wegen

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

8.1 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.

8.2 Pflanzliste

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

■ Grosskronige Laubbäume

Acer platanoides	- 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

Ausgleichsflächen

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Ausgleichsflächen durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto mit 1,08 ha bereitgestellt. Durch die Erweiterung entsteht eine zusätzliche Ausgleichspflicht in Höhe von 0,1 ha, die ebenfalls durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto erfüllt wird.

Auf die Erläuterungen in der Nr. 7 der Begründung zur Bebauungsplanänderung wird hingewiesen.

§ 10

Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Stadtbergen, 17. Oktober 2005

MARKT STADTBERGEN


Dr. Ludwig Fink
1. Bürgermeister

