

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

# BEBAUUNGSPLAN Nr. S 62

mit Grünordnungsplan

BAUGEBIET: "SONDERGEBIET AN DER EINMÜNDUNG  
DER ULMER LANDSTRAÙE IN DIE B 300"



**MARKT STADTBERGEN**  
LANDKREIS AUGSBURG

Stadtbergen, den 2003-06-03  
geändert, den 2003-09-25  
geändert, den 2003-11-27  
geändert, den 2004-05-27

**Planung:**

**Strohmayr Architekten**

ARCHITEKTEN INGENIEURE STADTPLANER  
ALOIS LUDWIG STROHMAYR  
AM GRÄDEN 15  
86391 STADTBERGEN  
Tel. +49 821 44332-0  
Fax. +49 821 44332-1  
E-Mail [info@strobmayr-architekten.de](mailto:info@strobmayr-architekten.de)

**Landschaftsarchitekt:**

**Rainer Mauer**

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA  
GEORG-ODEMER-STRASSE 2A  
86356 NEUSÄSS

Tel. 0821 / 452513  
Fax.. 0821 / 452100  
E-Mail [rainer.mauer@t-online.de](mailto:rainer.mauer@t-online.de)

A2-018/S Ma/Fi/JÖ

Der Markt Stadtbergen, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S.2850), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung – Bay BO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.796) folgenden Bebauungsplan S 62 für das Gebiet -Sondergebiet an der Einmündung der Ulmer-Landstraße in die B 300 – als

## **Satzung**

### **I. Allgemeine Vorschriften**

#### **§ 1 Bestandteile**

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1: 1000  
mit Übersichtsplan im M 1: 25000  
und Flächennutzungsplanausschnitt M 1: 5000  
Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

Teil B - Textliche Festsetzungen

Teil C - Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit folgenden Anlagen

- Umweltbericht
- Geländeschnitt Baumhecke
- Regelschnitt Parkplätze
- Ausgleichsplan

#### **§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet, innerhalb des in der Planzeichnung ( Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Büro Strohmayer Architekten, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, mit Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten R. Mauer, Georg-Odemer-Str. 2a, 86356 Neusäß, vom 2003-06-03 ( in der Fassung vom 2004-05-27), die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

## II. Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 3 Art der Baulichen Nutzung

Nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), wird der Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Bau NVO für großflächigen Einzelhandel festgesetzt.

Zweckbestimmung:

Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und Stehcafe

zulässige Sortimente und Verkaufsflächen		anrechenbare Verkaufsfläche	
<b>Baumarkt</b> Baustoffe überdacht	max. 4.200 m <sup>2</sup>	voll	= 4.200 m <sup>2</sup>
	max. 300 m <sup>2</sup>	zu 50 %	= 150 m <sup>2</sup>
Summe	max. 4.500 m <sup>2</sup>		= 4.350 m <sup>2</sup>
<b>Gartencenter</b> Freifläche überdacht Freifläche	max. 1.650 m <sup>2</sup>	voll	= 1.650 m <sup>2</sup>
	max. 550 m <sup>2</sup>	zu 50 %	= 275 m <sup>2</sup>
	max. 700 m <sup>2</sup>	zu 25 %	= 175 m <sup>2</sup>
Summe	max. 2.900 m <sup>2</sup>		= 2.100 m <sup>2</sup>

In den zulässigen Verkaufsflächen sind folgende innenstadtrelevante Randsortimente enthalten: Baumarkt max. 700 m<sup>2</sup>  
Gartencenter max. 150 m<sup>2</sup>

Zur Abgrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente von den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist die Liste im Anhang zur Begründung zu Ziel B II 1.2.1.5 des Landesentwicklungsprogramms 2003 heranzuziehen.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl gilt als Höchstgrenze und darf 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 BauNVO

3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

## **§ 5 Höhe der baulichen Anlagen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. Wandhöhen und Firsthöhen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist die festgelegte Oberkante des Rohfußbodens des Heimwerkermarktes (siehe § 14).

## **§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ausnahmsweise kann, soweit betriebliche Belange dies erfordern, das Bau- fenster um max. 15,0 m verschoben werden, jedoch nicht nach Westen.

## **§ 7 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 er- richtet werden.

## **§ 8 Immissionsschutz**

- (1) Das Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 der BauNVO festgesetzt.
- (2) Für das Einkaufszentrum ist mit dem Bauantrag ein Schallschutznach- weis vorzulegen.

## § 9 Ausgleichsflächen / Flächenbilanz

### Versiegelung

Gesamtversiegelung max. **24.000 m<sup>2</sup>**

### Ausgleichsverpflichtung

Erläuterung unter Nr. 5 im Umweltbericht **7.700 m<sup>2</sup>**

### Ausgleichsflächen

(1) Ausgleichsflächen auf dem Eingriffsgrundstück  
Baumhecke im Westen **1.200 m<sup>2</sup>**

(2) Ausgleichsflächen außerhalb des Eingriffsgrundstückes  
Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto **6.500 m<sup>2</sup>**

## III. Örtliche Bauvorschriften

### § 10 Gestaltung der Gebäude

- (1) Für die Hauptbaukörper sind nur Flachdächer zulässig.  
Für untergeordnete Anbauten, sowie den Bereich des Gartencenters sind die in der Planzeichnung aufgeführten Dachformen zulässig.
- (2) Untergeordnete Dachaufbauten sind nur für Oberlichte, Technikräume und Solaranlagen zulässig.
- (3) Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und mit glänzender Oberfläche dürfen bei Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden – Glasflächen sind zulässig.
- (4) Bei Gebäuden über 50 m Gesamtlänge ist nach mindestens 60 m im Grundriss ein Versatz der Außenwände um mindestens 2,00 m vorzusehen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn die mit der Festsetzung beabsichtigte Gliederung und Gestaltung der Gebäude auf andere bauliche Weise, die dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild dienen, erreicht werden kann (Vor-Rücksprünge, Gestaltung, Fassadenelemente usw.).

## § 11 Park- / Stellplätze

Die Anzahl der aufgrund Art. 52 Bay BO herzustellenden Stellplätze ist wie folgt zu berechnen:

Bau- und Heimwerkermarkt	1 Stellplatz je 30 qm Verkaufsfläche
Gartencenter mit Freibereich	1 Stellplatz je 20 qm Verkaufsfläche

Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Stadtbergen

## § 12 Werbeanlagen

- (1) Werbung ist nur für den Bau- und Heimwerkermarkt sowie das Gartencenter zulässig. Auf das zulässige Stehcafe darf nur in untergeordneter Form hingewiesen werden; dies gilt auch für weitere, zulässige Gewerbetreibende.

Werbeanlagen dürfen nicht über die Oberkante der Wandflächen hinausragen.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Wandoberkante um bis zu 1,50 m zugelassen werden

Mit den Werbeanlagen ist zur B 300 ein Mindestabstand von 20,0 m und zur Ulmer-Landstraße von 10,0 m einzuhalten.

- (2) Die Werbe- und Schriftzonen sind in Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Maßstäblichkeit der Architektur unterzuordnen.
- (3) Im Bebauungsplangebiet sind insgesamt drei Werbepylone bis zu einer Höhe von max. 12,00 m (einschl. Werbeflächen) zulässig. Die Grundfläche der Pylone darf 0,75 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Auf den Werbepylonen sind nur Firmennamen und –symbole (nicht flackernd und nicht beweglich) mit einer max. Breite von 3,00 m und einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- (4) Nach außen wirkende Lichteffekte ( Sky-Beamer) sind nicht zulässig.

## **§ 13 Geländeänderungen**

- (1) Geländeänderungen sind nur, soweit diese für den Betriebsablauf erforderlich sind, zulässig.  
Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen auszugleichen.
- (2) Ausnahmsweise sind Stützmauern zulässig und zwar südlich Flur Nr. 187 im Bereich von Flur Nr. 185 und an der Westgrenze von Flur Nr. 181.

## **§ 14 Höhenlage der Gebäude**

Die Sockelhöhe, d. h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-Rohbeton) wird auf max.490,50 ü NN festgelegt.

## **§ 15 Grünordnung**

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

### **(1) Maßnahmen vor Baubeginn**

Der Oberboden ist im Bereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in max. 1,50 m hohen Mieten zu lagern.

### **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Standortgerechte Bäume und Sträucher, besonders die vorhandenen Abpflanzungen zur B10 und B300, sind zu erhalten.

Ein von Versiegelung freizuhaltender Bodenstandraum mit einem Abstand zum Stamm von mind. 2,50 m, insbesondere zu den geplanten Stellplätzen, ist einzuhalten.

Bei notwendigen Zufahrten (z.B. Ulmer Landstraße) und Geländeänderungen sind geringe Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand zulässig.

## (2) Bindungen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern

### Pflanzung von Bäumen und Sträuchern - Pflanzliste A

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden, d.h. - Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum typicum).

#### Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

#### Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

#### Sträucher

Arten wie:

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Crataegus monogyna* (eingriffl. Weißdorn)
- *Lonicera xylosteum* (gewöhnl. Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Viburnum lantana* (wolliger Schneeball)

### Bäume an Zufahrt und im Parkplatzbereich

Entlang der Zufahrtsstraße zu den Parkplätzen und zwischen den Stellplatzflächen sind Laubbäume I. Wuchsklasse, Pflanzabstand i.M. 10-15 m einzubringen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Der Bodenstandraum von mind. 16 m<sup>2</sup> unbefestigter und leitungsfreier Bodenfläche (Grasstreifen) ist für die Baumpflanzung einzuhalten. Randstreifen mit Bäumen dürfen nicht überfahren werden.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x v. STU 18-20 cm

Arten wie:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Für je 5 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum I. Wuchsklasse in zusammenhängende Baumgräben zu pflanzen (siehe auch Regelschnitt in Begründung).

### **Baumreihe an der Ulmer Landstraße**

Entlang eines Grünstreifens an der Ulmer Landstraße in Richtung Steppach, sind zur Fortsetzung der bereits vorhandenen Allee, im Pflanzabstand von ca. 10-15 m, Straßenbäume einzubringen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Der Bodenstandraum von mind. 16 m<sup>2</sup> unbefestigter und leitungs-freier Bodenfläche (Grasstreifen), ist für die Baumpflanzung einzuhalten. Randstreifen mit Bäumen dürfen nicht überfahren werden.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x v. STU 18-20 cm.

Arten gem. Pflanzliste A, Wuchsklasse I

### **Baumhecke zur Ortsrandausbildung im Westen – zusammenhängende Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern**

Artenreiche, dichte und hochwüchsige Begrünung mit Bäumen I. und II. Wuchsklasse mit feldheckenartigem, gestuftem Aufbau zur Eingrünung des Gebäudes im Westen - Lage gem. Planzeichnung, geringfügig veränderbar.

Pro 10 m<sup>2</sup> Gehölzfläche (ohne die 4,00 m Abstandsfläche) ist mindestens 1 Hochstamm der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen, wobei der Anteil der I. Wuchsklasse mindestens 50 % sein muß.

Arten siehe § 15 Abs. 2

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x v. STU 14 - 16 cm

(siehe auch Regelschnitt in Anlage 2 zur Begründung)

Sträucher 2 x v. 80/100 cm, Pflanzabstand 100 cm, Reihenabstand 100 cm.

Arten wie Pflanzliste A unter Berücksichtigung des Standortes,  
Pflanzung truppweise mit 5-8 Stück einer Art.

## **Extensive Gras- und Wildkrautfluren**

Im Mittelstreifenbereich zwischen den geplanten Stellplatzflächen, sowie in den sonstigen Grünstreifen, sind extensive Magerwiesenflächen anzulegen und als extensive Grünfläche mit 2-schüriger Mahd, ohne Düngerzugabe, dauerhaft zu pflegen. Wildkräuter wie Schafgarbe, Wiesenglockenblume, Wiesensalbei sind dem Saatgut beizugeben.

## **Dachbegrünung**

Flachdachflächen mit Ausnahme der Glasdächer sind zu mindestens 50% mit Gräsern und Stauden dauerhaft extensiv zu begrünen und zu pflegen.

## **Fassadenbegrünung**

Fensterlose Fassaden, besonders auf der Westseite des Gebäudes, sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

Hierzu sind geeignete Rank- und Klettermöglichkeiten zu schaffen.

Pro 5 m Wandlänge ist mindestens eine wüchsige Kletterpflanze, mit einer Mindestfläche pro Pflanzaussparung von 0,50 m x 1,00 m, mit robusten und hochwüchsigen Arten wie:

- |                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| - <i>Celastrus orbiculatus</i> | (Baumwürger)  |
| - <i>Clematis vitalba</i>      | (Waldrebe)    |
| - <i>Hedera helix</i>          | (Efeu)        |
| - <i>Parthenocissus i.S.</i>   | (wilder Wein) |
| - <i>Polygonum aubertii</i>    | (Knöterich)   |
| - <i>Vitis vinifera</i>        | (wilde Rebe)  |

zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

## **Sonstige Grünflächen**

Zwischen dem Gebäude und der Gehölzpflanzung ist im Westen ein ca. 6 m breiter Schotterrasenstreifen als Feuerwehrumfahrt anzulegen.

Sonstige gehölzfreie Grünflächen sind als Grasflächen mit Landschaftsrassen anzusäen, wobei auf die fachgerechte Ausführung der Geländegestaltung zu achten ist.

### **(3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Umsetzung der naturschutzfachlichen Ziele sind folgende Maßnahmen im Zuge der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen:

1. Umwandlung von nährstoffangereicherten Ackerflächen in Gehölz- und Magerwiesenflächen auf dem Eingriffsgrundstück
2. Ausgleichsflächen außerhalb des Eingriffsgrundstücks durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto

### **(4) Oberflächenversiegelung**

Die Versiegelung des Baugrundstückes ist auf ein Mindestmaß (Gebäude und Zufahrten) zu beschränken.

Die Abstellflächen sind durch die Auswahl von fugenreichen Belagsarten mit einem Mindestfugenanteil von 15% sickerfähig, luft- und wasserdurchlässig zu gestalten. Die Verwendung von Schotterrassen, Rasensteinen, wassergebundenen Decken, fugenreichem Pflasterbelag oder gleichwertigem, fugenreichem Material ist nachzuweisen.

Überschüssiges Niederschlagswasser ist in benachbarte Baumgräben und Sickermulden abzuleiten.

Das gesamte anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser, ist auf dem Grundstück möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nur zulässig für Niederschlagswasser aus Bereichen, auf denen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden.

## **§ 16 Versorgungsanlagen / Mobilfunk**

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

## § 17 Bodendenkmäler - Schutzbestimmungen

Das Vorhabensgebiet liegt in der Nähe einiger archäologischer Fundstellen. Es handelt sich dabei um vorgeschichtliche Fundstellen in vergleichbarer topographischer Situation entlang der Hochuferlinien. Die topographische Situation im Vorhabensgebiet – die siedlungsgeographisch äußerst günstig ist – legt den Verdacht nahe, dass im projektierten Areal mit entsprechenden Befunden und Funden zu rechnen ist.

Daher ist bei Eingabe der Genehmigungsplanung und Beginn der ersten Abschubarbeiten ein Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Auf den Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) "Auffinden von Bodendenkmälern" und damit zusammenhängenden Anzeigepflichten wird ausdrücklich hingewiesen.

Das Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten (Tel. 08271 / 81570) ist an allen Verfahren zu beteiligen.

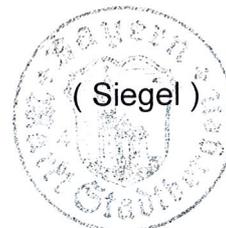
## IV. Schlussbestimmungen

### § 18 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Markt Stadtbergen, den.....*02.08.2004*.....

.....  
Dr. L. Fink, 1 Bürgermeister



( Siegel )