

STADT STADTBERGEN

LANDKREIS AUGSBURG

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13a BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. S 78

BAUGEBIET "NORDWESTLICH DER BOSCHSTRASSE"

AUGSBURG, DEN 29.09.2011
GEÄNDERT, DEN 26.01.2012

PLANUNG:

MOSCHNER ÖLSCHLÄGER
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

DÖLLGAST - STRASSE 8
86199 AUGSBURG
TEL 0821 / 5899981



Die Stadt Stadtbergen, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund der § 1 - 4, der §§ 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches -BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585), der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. IS. 466), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - Bay BO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S.588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 (GVBl S. 66) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S.796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (GVBl S.400), den Bebauungsplan **Nr. S 78** für das Gebiet "**Nordwestlich der Boschstraße**" als Satzung.

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1 000
mit Übersichtsplan im M 1 : 25 000
mit Auszug aus FLNP M 1 : 5 000
mit Zeichenerklärung
und Verfahrensvermerken
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Teil C - Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet, innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches, gilt die vom Büro Moschner Ölschläger Architekten Stadtplaner, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 29.09.2011, die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen und der Begründung je in der Fassung vom 26.01.2012 den Bebauungsplan bildet.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein **Gewerbegebiet (GE)** im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

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.

Vergnügungsstätten entsprechend § 8 Abs. 3 sind nicht zulässig.

Es gelten die unter § 7 Immissionsschutz festgesetzten Einschränkungen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in der Planzeichnung eingetragene Grund- und Geschossflächenzahl gilt als Höchstmaß und darf nicht überschritten werden.
- (2) Die in der Planzeichnung eingetragene Zahl der Vollgeschosse (Zahl ohne Kreis) gilt als Höchstmaß und darf nicht überschritten werden.
- (3) Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt) gilt als Höchstmaß und darf nicht überschritten werden.

Bezugspunkt ist der höchste Punkt des natürlichen Geländes, innerhalb des jeweiligen Gebäudegrundrisses.

- (4) Technische Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzüge, Kamine, Oberlichter, solare Anlagen usw. dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im erforderlichen Umfang überschreiten.

§ 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.
- (2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

§ 6 Flächen bei deren Bebauung besondere Auflagen zu beachten sind

Im Schutzbereich der LEW-Freileitung ist die Höhe von baulichen Anlagen vom Leitungsverlauf abhängig und mit den LEW abzustimmen.

Die in der Anlage 1 dargestellte Schutzzone mit zugehörigem Unterbauungsraster ist zu beachten.

Die im Unterbauungsraster angegebenen Höhen gelten für Gebäude mit einer Dachneigung von 15° und weniger (Flachdächer). Bei Bauwerken mit Dachneigungen größer 15° erhöht sich die Bauhöhe um 2 m. Die Höhen sind in m üNN angegeben und gelten für alle Gebäudeteile, also auch Kamine, Lüfterrohre, Antennen usw.

§ 7 Immissionsschutz

Verkehrslärm-Immissionen

Fenster schutzbedürftiger Räume und Außenwohnbereiche sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ohne gesonderten Nachweis nicht zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind schutzbedürftige Räume und Außenwohnbereiche in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass durch geeignete Maßnahmen die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Ausgabe Mai 1987, eingehalten werden.

Gewerbelärm-Emissionen

Zulässig sind nicht-störende Gewerbebetriebe.

Der Nachweis, dass in der Nachbarschaft die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, ist durch eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Dabei ist die Vorbelastung durch bestehende Betriebe und die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Betriebe im Plangebiet angemessen zu berücksichtigen.

Dies ist in der Regel der Fall, wenn durch das Bauvorhaben die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 8 Gestaltung der Gebäude

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen dürfen bei Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden - Glasflächen sind zulässig.

§ 9 Grünplanung

- (1) Stellplatzflächen sind flächendeckend zu durchgrünen. Hierbei ist für je 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum der I. Wuchsklasse zu pflanzen.
- (2) Den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen, mit folgenden Inhalten: Erschließung und Parkplätze mit Materialangaben; Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größe der Bepflanzung.

§ 10 Geländeänderungen

Das natürliche Gelände ist, soweit möglich, zu erhalten.

§ 11 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen nur bis zur Oberkante der Wandflächen oder freistehend angeordnet werden.
- (2) Pro Firmengrundstück ist 1 Pylon, bis max. 7,0 m Höhe zulässig.
- (3) Auf den Werbepylonen sind nur Firmensymbole und Firmennamen zulässig.
- (4) Blinkende und bewegliche Werbungen, sowie nach außen wirkende Lichteffekte (Skybeamer) sind nicht zulässig.
- (5) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

§ 12 Versorgungsanlagen / Mobilfunk

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

IV. Schlussbestimmungen

§ 13 Inkrafttreten

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. S 24 "Ulmer Landstraße West" - 4. Änderung, in den vom Bebauungsplan Nr. S 78 "Nordwestlich der Boschstraße" erfassten Bereichen außer Kraft.

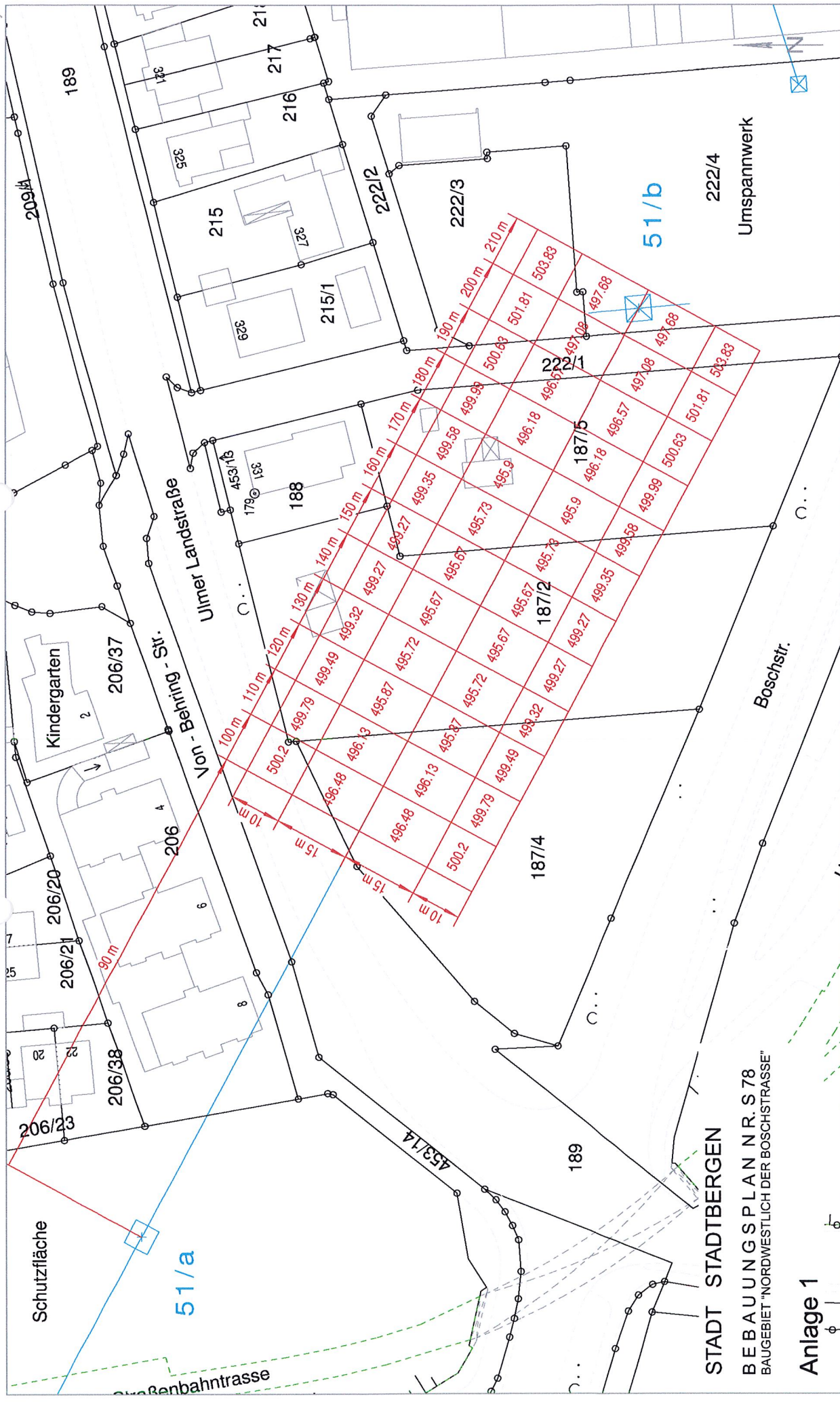
Stadt Stadtbergen, den 31. JAN. 2012


.....
Paulus Metz, 1. Bürgermeister



Anlagen:

Anlage 1 - Lageplanausschnitt der LEW - M 1:1000



STADT STADTBERGEN
 BEBAUUNGSPLAN NR. S 78
 BAUGEBIET "NORDWESTLICH DER BOSCHSTRASSE"

Anlage 1

Lageplanausschnitt M 1 : 1000

110-kV-Leitung Anlage 55505 (N5/N6)
 — Leitungssache
 ▭ Unterbauungshöhnenraster

Projekte HS/
 Leitungen
 ERSN-AL

LEW
 Netzservice

Bearbeiter: Fr. Wildegger
 Datum: 07.06.2011