

# **Teil B – Textliche Festsetzungen** **zur III. Änderung des Bebauungsplanes** **"Kellerberg"**

Der Markt Dinkelscherben, Landkreis Augsburg erlässt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004 I, S. 2414), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende **Bebauungsplansatzung** für das Teilgebiet

## **"III. Änderung Bebauungsplan Kellerberg"**

bestehend aus:

- **Teil A: Planzeichnung**
- **Teil B: textliche Festsetzungen**
- **Teil C: Begründung.**

### **Teil A - Planzeichnung**

- Bebauungsplanzeichnung für das Teilgebiet "III. Änderung BP Kellerberg" mit Grünordnungsplan, Fassung vom 16.09.2008.

### **Teil B - Textliche Festsetzungen**

#### **§ 1 Bestandteil des Bebauungsplanes**

1.1 Für die im Geltungsbereich dargestellten Teilflächen des Bebauungsplanes "Kellerberg" gilt die vom Ingenieurbüro Thielemann & Friderich ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan, i. d. Fassung vom 16.09.2008, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die III. Änderung des Bebauungsplanes Kellerberg bildet.

#### **§ 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 6 BauNVO, § 14 BauNVO)**

2.1 Das von der Geltungsbereichsgrenze umschlossene Gebiet wird als "Mischgebiet" gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

**Nicht** zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltung, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2, Nr. 5)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8)
- Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes gem. § 14 (2) BauNVO sind auch ohne eigene Flächenausweisung als Ausnahme zugelassen.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt (s. auch Planeinschrieb):

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: GRZ = 0,6

- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: GFZ = 1,2

- Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig: II

- Die max. zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude, gemessen über OK-Rohfußbodenhöhe EG, wird mit 8,25 m festgesetzt.

Für Nebengebäude und Garagen wird die max. zul. Firsthöhe über OK-Rohfußbodenhöhe EG mit 6,50 m festgesetzt.

Bei Ausführung mit Pultdach wird die max. zul. Traufhöhe für Hauptgebäude mit 7,25 m festgesetzt und für Nebengebäude mit 5,75 m.

### **§ 4 Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 u. 5 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)**

4.1 Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4.2 Zwischen der Einfahrtseite von Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss ein Stauraum von mindestens 5,25 m vorhanden sein.

4.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gem. Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 BauNVO).

4.4 Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

4.5 Folgende Festsetzungen zur Höhenlage werden getroffen:

Hauptbaukörper und Nebengebäude:

Die max. zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFB EG) wird festgesetzt mit +0,20 m über OK-Gehweghinterkante der nordwestlich angrenzenden Erschließungsstraße (Friedrichstraße), gemessen in Grundstücksmitte am südwestlichen Asphalttrand des Gehweges.

## **§ 5 Gestaltung der Gebäude**

5.1 Die zulässige Dachneigung (DN) für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen, einschließlich Dachaufbauten, beträgt 3° bis 33°. Nicht zugelassen sind Flachdächer (< 3°) und Tonnendächer.

Abkürzungen: OK = Oberkante (bei Decken Oberfläche)  
EG = Erdgeschoss  
RFB = Rohfußboden (Rohbaudeckenoberkante)

## **§ 6 Grundstücksentwässerung**

- 6.1 Die Flächenversiegelung in den Privatgrundstücken ist auf ein Minimum zu begrenzen.
- 6.2 Notwendige Befestigungen von Zufahrten, Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen sind möglichst wasserdurchlässig (Dränpflaster, Kiesbefestigung usw.) herzustellen
- 6.3 Drainagen und Entwässerungseinrichtungen zum Schutz vor Sicker- oder Schichtwasser dürfen nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden (Fremdwasser).

## **§ 7 Gestaltung der Grundstücke, Einfriedungen und Einfahrten**

- 7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind soweit sie zur Anpassung des Urgeländes an die Bebauung und direkt damit verbundener Lager-, Hof- und Terrassenflächen erforderlich sind, zugelassen.
- 7.2 Einfriedungen können durch Zäune und durch standortgerechte heimische Laubsträucher erfolgen. Zäune dürfen einschließlich Zaunsockel max. 1,60 m hoch sein. Zaunsockel sind nur straßenseitig zugelassen und dürfen gemessen von OK Gehweg/Straße max. 30 cm hoch sein. Maschendrahtzäune sind straßenseitig nicht zugelassen.
- 7.3 Von den Baugrundstücken aus dürfen keine unmittelbaren Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße 2027 angelegt werden. Die an die St 2027 angrenzenden Grundstücke sind nach erfolgter Bebauung gegen die Staatsstraße durch einen lückenlosen Zaun zu sichern und mit einer dichten Bepflanzung zu versehen.

## **§ 8 Sichtdreiecke**

- 8.1 Die im rechtsgültigen Bebauungsplan Kellerberg, genehmigt 31.01.1974 und der zugehörigen 2. Änderung, genehmigt 28.09.1978 eingetragenen Sichtdreiecke werden aufgehoben und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der Sichtdreiecke wird entsprechend der hier vorliegenden Planzeichnung III. Änderung, Fassung vom 01.07.2008, neu festgesetzt.
- 8.2 Die in der Planzeichnung an der Einmündung Dankilostraße/St2027 dargestellten Sichtdreiecke mit Seitenlängen in Richtung Nordwesten von 5/70 m und in Richtung Südosten von 3/70 m sind von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand der St2027 ständig freizuhalten.  
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

## **§ 9 Grünordnung**

### 9.1 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

Innerhalb dem als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzten Pflanzstreifen ist eine Grundstückseingrünung aus Bäumen und Sträuchern aus den nachstehend unter 9.2 und 9.3 angeführten Arten herzustellen.

Pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum (Hochstamm) aus den unter 9.2 angegebenen Arten zu pflanzen. Mindeststandraum pro Baum 12 m<sup>2</sup>. Hierbei sind bevorzugt regionaltypisch bewährte Obstbaumsorten zu verwenden.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 3 Jahren nach Erstbezug des Wohngebäudes fertig zustellen.

Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist als ortsuntypische Baumart nicht zugelassen, ebenso sind keine Nadelholzhecken zugelassen.

Für die Grundstücksdurchgrünung sind vorrangig die unter den Punkten 9.3 und 9.4 Punkt angeführten Arten zu pflanzen. Bei Bäumen die Arten nach Ziff. 9.2.

### 9.2 Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung nach Punkt 9.1 zugelassen (Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 12 – 14 cm in 1,0 m Höhe)

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Betula pendula (Sandbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Pyrus communis (Wildbirne)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- heimische Obstbäume bewährter Sorten, Hochstamm

9.3 Für flächige Gehölzpflanzungen zur privaten Grundstückseingrünung sind neben den Baumarten nach Ziff 9.2 folgende Sträucher zu verwenden:  
(verpflanzte Sträucher, 60-100 cm)

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Roter Holunder)
- Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

9.4 Für den engeren Haus- und Gartenbereich, nicht Ortsrandeingrünung, sind vorrangig folgende Straucharten zu verwenden:

- Euonymus europaeus (Pfaffenhut)
- Rosa in Arten (Wildrosen)
- Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
- Buddleia spec. (Schmetterlingsstrauch)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Kolkwitzia amabilis (Perlmutterstrauch)
- Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
- Syringa vulgaris und in Sorten (Flieder)

## **§ 10 Immissionsschutz**

10.1 Zum Schutz vor den erheblichen Verkehrslärmimmissionen aus der angrenzenden Staatsstraße 2027 und zur Sicherstellung gesunder Wohnbedingungen sind Schlafräume und Kinderzimmer nach den von der St 2027 abgewandten Seiten zu orientieren. Die Bauausführung der Wohngebäude (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) müssen den Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vom November 1989, genügen.

10.2 Bei gewerblicher Nutzung sind die den nachbarschaftlichen Belangen entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Bedingungen einzuhalten. Die entsprechenden Nachweise sind dabei auf Grundlage der Regelwerke der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998) und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft vom 27.07.2002) im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsplanungen unaufgefordert vorzulegen.

# **Schlussbestimmung**

## **§ 11 Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Mit Inkrafttreten der dritten Bebauungsplanänderung werden die bisherigen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der Änderung aufgehoben, der übrige Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes bleibt von der Änderung unberührt.

Für den Änderungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446).

**Markt Dinkelscherben, den .....**

.....  
**Peter Baumeister, 1. Bürgermeister**

# **Ergänzende Hinweise**

## **1. Immissionsschutz**

Durch benachbarte landwirtschaftliche Flächen evtl. auftretende Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen können nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden.

Auf vorhandene Schallemissionen aus der angrenzenden Staatsstraße 2027 wird hingewiesen. Für Wohnbebauung wird empfohlen die Grundrisse schalltechnisch zu optimieren bzw. technische Schutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, Belüftungsanlagen o. ä. vorzusehen.

Bei gewerblicher Nutzung ist die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen mit dem Bauantrag nachzuweisen

## **2. Wasserversorgung, Niederschlagswasserbeseitigung**

Für die Gartenbewässerung und ggfls. auch zur Toilettenspülung wird die Anlage einer Regenwasserzisterne empfohlen. Hierbei ist unbedingt darauf zu achten, dass in den Wohngebäuden ein Zusammenschluss zwischen Trinkwasserleitungen und Leitungen eines Regenwassersystems nicht vorgenommen wird.

Regenwasseranlagen sind vom Betreiber dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

Auf die DIN 1988, Teil 4, 4.2.1 (DIN EN 1717, DIN 1988, Teil 2, 3.3.2 (DIN EN 806), DIN 1986 (DIN EN 12056), DIN 1989-1 und auf das DVGW Arbeitsblatt W 555 wird verwiesen.

Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung:

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei)
- Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- ATV-Arbeitsblatt A 138, Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser.
- ATV-Arbeitsblatt M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.