

Bebauungsplan Nr. 29 "Gassenmähder I" mit integriertem Grünordnungsplan, Dinkelscherben



# 1. Präambel

## 1.1. Satzungsbeschluss

Der Markt Dinkelscherben, Landkreis Augsburg, erlässt für den Gemeindeteil Dinkelscherben aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl.IS. 2253, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 31.08.1990, BGBl.IS. 889, 1122), des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO, BayRS-2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS-2020-1-1-I) den folgenden Bebauungsplan als Satzung.

## 1.2 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Gassenmähder I“ gilt innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches die Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 26.11.2002, geändert am 25.02.2003, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

# 2. Festsetzungen durch Planzeichen

 GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
	Geschoßflächenzahl
	Grundflächenzahl, GRZ
	maximale Traufhöhe
	maximale Firsthöhe
	abweichende Bauweise, Baukörperlänge über 50 m zulässig
	nur Satteldächer zulässig
	zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen

	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
	Elektrizität
	vorhandene unterirdische Hauptversorgungsleitung
	private Grünfläche
	Anpflanzen von Laubbäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	von Bebauung freizuhaltende Fläche zur Sicherung einer Straßenplanung
	Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
	freizuhaltendes Sichtdreieck
	Maßangaben in Metern
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 3. Hinweise zur Planzeichnung

	vorhandene Haupt- und Nebengebäude
	Flurnummern
	bestehende Grundstücksgrenzen
	Rad- und Fußweg
	Straßenbegleitgrün
	Höhenlinien

## 4. Festsetzungen durch Text

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

- 4.1.1 Die im Plan mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Bereiche sind als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 festgesetzt.
- 4.1.2 Speditionen, Busbetriebe, schrottlagernde oder schrottverarbeitende sowie sonstige Abfallbeseitigungsbetriebe, Campingwagen-Abstellplätze, Tankstellen, Vergnügungstätten und abwasserintensive Betriebe sind unzulässig.
- 4.1.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet in begründeten Ausnahmefällen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftigen möglichen hinzukommenden Gewerbegebieten führt.
- 4.1.4 Im gesamten Planbereich sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub nicht auftreten. Die Begrenzung derartiger Emissionen ist mit Hilfe von Filtern und gleichwertigen Anlagen auf ein dem Stand der Technik entsprechendes Mindestmaß zu bewerkstelligen. Die einschlägigen Bestimmungen der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) sind zu beachten.
- 4.1.5 Flächen auf denen wassergefährdende Stoffe lagern, umgeschlagen werden oder mit ihnen umgegangen wird, sind zu überdachen.
- 4.1.6 Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w$  nicht überschreiten:

Fläche (ohne Pflanzflächen)	$L_w$ in dB (A) tagsüber / nachts
<b>GE 1</b>	<b>56 / 41</b>
<b>GE 2</b>	<b>55 / 40</b>

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten sind. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

## 4.2 Bauweise

Im Planbereich gilt die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
Es sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.

Gebäude über 50 m Gesamtlänge sollen durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Traufhöhe gegliedert werden, um dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild zu dienen. Bei einer ausreichenden Eingrünung der Gebäude kann auf eine Gebäudegliederung verzichtet werden.

## 4.3 Dach- und Fassadengestaltung, Traufhöhe

4.3.1 Im Planbereich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° zulässig.

4.3.2 Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen.

4.3.3 Verkleidungen aus anderen dauerhaften Materialien sind zulässig, wenn dadurch das beabsichtigte Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

4.3.4 Die Verwendung von glänzenden, grell wirkenden und kontrastierenden Farben und Materialien ist unzulässig.  
Bei der Gestaltung der Außenfassaden dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden.

## 4.4 Werbeanlagen

Die Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen ist unterhalb des Firstes anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen.

## 4.5 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

### 4.5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb des Straßenraumes anzuordnen; Grünflächen sind von Leitungen freizuhalten.

### 4.5.2 Oberflächenbefestigung

Verkehrsflächen auf den Gewerbegrundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Schotterdecke oder Pflasterdecke), wenn nicht betriebliche Belange in erheblichem Maße entgegenstehen. Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster o. ä.) zu befestigen.

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

#### 4.5.3 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen jeder Art mit mehr als 0,90 m Höhe über Straßenebene ständig freizuhalten.

Bäume, deren Kronenansatz nicht unter 2,70 m liegt, sind zulässig, wenn sie als Baumreihe angeordnet sind und der Abstand der einzelnen Bäume untereinander mindestens 10,00 m beträgt.

#### 4.5.4 von Bebauung freizuhaltende Fläche zur Sicherung einer Straßenplanung

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ ist von jeglichen Gebäuden und Nebenanlagen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche freizuhalten. Vorübergehend kann diese Fläche als Zufahrts- und Stellplatzfläche sowie als offene Lagerfläche von den angrenzenden Betrieben genutzt werden. Eine der Nutzung entsprechende Befestigung kann vorgenommen werden.

Die vorübergehende Nutzung dieser Fläche bedarf der Genehmigung der Gemeinde.

### 4.6 **Höhenlage der Grundstücke und Gebäude**

4.6.1 Aufschüttungen sind im gesamten Gewerbegebiet bis max. 1,00 m über vorhandenem Gelände zulässig.

4.6.2 Stützmauern sind nicht zulässig. Die entsprechenden Höhenunterschiede sind durch Erdböschungen mit einer maximalen Neigung von 1 : 1,5 auszugleichen. Die Böschungen sind zu bepflanzen.

4.6.3 Den Bauanträgen sind entsprechende Höhenpläne, auf denen die geplante Höhensituierung der Gebäude und die geplante Geländeaufschüttung angegeben ist, beizufügen (siehe auch 4.8 Freiflächengestaltungspläne).

4.6.4 Bei Auffüllungen ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf die benachbarten Grundstücke gelangen kann.

### 4.7 **Grünflächen**

#### 4.7.1 Private Grünflächen

Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen gemäß Pflanzvorschlag zu bepflanzen; der Baum- und Heisteranteil muss 10 v. H. betragen.

Mindestens 10 v. H. der Grundstücksfläche ist zu begrünen; der Baum- und Heisteranteil daran muss 5 v. H. betragen.

#### 4.7.2 Bepflanzung und Pflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag verwendet werden.

**Bäume, 1. Wuchsklasse: Hochstamm**

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Weißweide	<i>Salix alba</i>

**Bäume, 2. Wuchsklasse: Hochstamm**

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roterle	<i>Alnus glutinosa</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>

Die oben genannten Baumarten können, ebenso wie die nachfolgenden Gehölze, auch als Heister gepflanzt werden.

**Heister:**

Grauerle	<i>Alnus incana</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

**Sträucher:**

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguineum</i>
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

**Kletterpflanzen:**

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>

Entlang der Erschließungsstraßen sollen außerdem noch folgende Arten gepflanzt werden:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Alle Anpflanzungen sind zu unterhalten.

Ausgefallene Gehölze sind in der nächstfolgenden Pflanzperiode (Frühjahr bzw. Herbst) in der gleichen Art nachzupflanzen.

Die Pflanzdichte auf den zeichnerisch oder textlich festgesetzten Grünflächen beträgt 1 Gehölz pro 1,5 qm.

Die Anpflanzung der geforderten zu bepflanzenden Flächen hat spätestens im Jahr der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

#### **4.8 Einfriedungen**

Einfriedungen sind im Hinblick auf das gewünschte Orts- und Landschaftsbild unzulässig.

#### **4.9 Freiflächengestaltungspläne**

Den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1:100 beizufügen.

Aus ihnen müssen mindestens zu entnehmen sein die geplante Höhensituierung, bezogen auf Meereshöhe sowie Anzahl, Art und Größe der zu pflanzenden Gehölze; die Lage, Anzahl und die Art der Oberflächenbefestigung der Kraftfahrzeug-Stellplätze soll angegeben werden.

Die Freiflächengestaltungspläne müssen die gesamte Grundstücksfläche einschließlich der festgesetzten privaten Grünflächen beinhalten.

#### **4.10 Landwirtschaft**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass das Befüllen der Fahrsilos und auch die Futterentnahme mit inbegriffen ist.

## 5. Hinweise

### 5.1 Archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden sind Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

### 5.2 vorhandene Kabelleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen 20-kV-Kabel sowie ein 1-kV-Kabel der LEW. Der Schutzzonenbereich der Kabel beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie von tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Das 1-kV-Kabel im südlichen Geltungsbereich sollte umgelegt werden, da es in der privaten Grünfläche mit Pflanzgebot liegt.

### 5.3 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen, soweit nicht Wege und Stellplätze angelegt werden, begrünt werden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

### 5.4 Grundwasserschutz

Vor Baumaßnahmen ist durch geeignete Verfahren (Schürfgruben oder Bohrungen) der Grundwasserspiegel zu ermitteln.

Auftretendes Hangschichtwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten, eine Einleitung des Grundwassers in die örtliche Kanalisation ist nicht zulässig.

gefertigt im Auftrag des Marktes Dinkelscherben

Babenhhausen, den 13.03.2003

  
ARCHITEKT  
BY  
AK  
170 696  
OFFENTLICHEN RECHTS

Architekturbüro Peter Kern  
Fürst-Fugger-Straße 3  
87727 Babenhhausen  
Tel.: 08333 / 9217-0  
Fax: 08333 / 9217-20

Auftraggeber

# Markt Dinkelscherben

---

Projektbezeichnung

## BP Gassenmäher I

**in der Fassung vom 26.11.2002, geändert am 25.02.2003**

---

Projektphase	Ausfertigung	Bearbeiter	ml
Projektnummer	02-118	gezeichnet	25.02.2003
Plan-Datei	030225_BP_Gassenmäher_I	gezeichnet	ml
Maßstab	1:1000		

---

Architekturbüro **Kern**

Büro für Architektur,  
Städtebau  
und Grünplanung  
Peter Kern  
Freier Architekt

Fürst-Fugger-Straße 3  
87727 Babenhausen  
Telefon 08333 9217-0  
Telefax 9217-20



# Festsetzungen durch Planzeichen

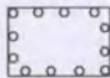
 GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
 1,2	Geschoßflächenzahl
 0,8	Grundflächenzahl, GRZ
 TH	maximale Traufhöhe
 FH	maximale Firsthöhe
 a	abweichende Bauweise, Baukörperlänge über 50 m zulässig
 SD	nur Satteldächer zulässig
 15°-30°	zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen
	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
	Elektrizität
	vorhandene unterirdische Hauptversorgungsleitung



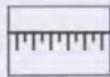
private Grünfläche



Anpflanzen von Laubbäumen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



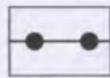
Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers



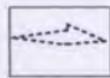
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



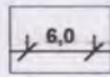
von Bebauung freizuhaltende Fläche zur Sicherung einer Straßenplanung



Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung



freizuhaltendes Sichtdreieck

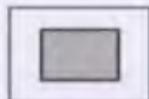


Maßangaben in Metern

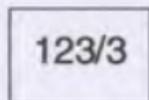


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# Hinweise zur Planzeichnung



vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Flurnummern



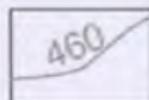
bestehende Grundstücksgrenzen



Rad- und Fußweg



Straßenbegleitgrün



Höhenlinien

GE 1	a
0,8	1,2
-	SD 15°-30°

TH max. 8,00m  
FH max. 10,00m

immissionswirksamer  
flächenbezogener  
Schalleistungspegel  
für das Gebiet GE 1:  
tags 56 dB(A)  
nachts 41 dB(A)

GE 2	a
0,8	1,2
-	SD 15°-30°

TH max. 8,00m  
FH max. 10,00m

immissionswirksamer  
flächenbezogener  
Schalleistungspegel  
für das Gebiet GE 2:  
tags 55 dB(A)  
nachts 40 dB(A)

## Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 11.02.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gassenmäher“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.1992 hat in der Zeit vom 12.11.1992 bis 22.12.1992 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.10.1992 fand mit dem Schreiben 22.03.1993 in der Zeit vom 25.03. bis 30.04.1993 statt.
4. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.09.1993 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus einer Planzeichnung, einem Textteil und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 28.09.1993 wurde in der Zeit vom 15.10.1993 bis 19.11.1993 öffentlich ausgelegt.
5. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.07.1994 die eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs.3 Satz 2 BauGB beschlossen.  
Die eingeschränkte Beteiligung wurde in der Zeit vom 31.10. bis 25.11.1994 in der Fassung des Bebauungsplanentwurfes vom 12.07.1994 durchgeführt.
6. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 28.11.1995 eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.1995 wurde in der Zeit vom 29.12.1995 bis 29.01.1996 ausgelegt.

7. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.11.2002 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus einer Planzeichnung, einem Textteil und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 26.11.2002 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.01.2003 bis 17.02.2003 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 09.01.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

8. Der Markt Dinkelscherben hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 25.02.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.11.2002, geändert am 25.02.2003 als Satzung beschlossen.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil, wird hiermit ausgefertigt.

Dinkelscherben, den 14.03.2003



*J. J. J.*

(Bürgermeister, Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 20.03.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Dinkelscherben, den 20.03.2003



*J. J. J.*

(Bürgermeister, Siegel)

gefertigt im Auftrag des Marktes Dinkelscherben

Babenhausen, den 13.03.2003

