



**BEBAUUNGSPLAN NR. 44
MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
MARKT DINKELSCHERBEN**

**"BETRIEBSGRUNDSTÜCK WITTY
DINKELSCHERBEN"**

Rechtsplan nach § 2 Abs. 1 BauGB

MARKT DINKELSCHERBEN

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 44
„BETRIEBSGRUNDSTÜCK WITTY - DINKELSCHERBEN“

SATZUNG

Fassung vom 23.11.2004

A PRÄAMBEL

Der Markt Dinkelscherben erlässt in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Büro OPLA, Augsburg gefertigten Bebauungsplan Nr. 44 „Betriebsgrundstück Witty - Dinkelscherben“ vom 23.11.2004, als **Satzung**.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** § 2 Abs. 1
§§ 9 und 10
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. IS 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Bayerische Bauordnung (BayBO)** Art. 7 Abs. 1 S. 1
Art. 89 Abs. 1 Nr. 17
Art. 91 Abs. 3
vom 04.08.1997 (GVBl S. 434)
4. **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** Art. 3
Art. 9 Abs. 1
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08.1998 (GVBl S. 593)
5. **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** Art. 23
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1997 (GVBl 344)

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des **Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Betriebsgrundstück Witty - Dinkelscherben“** des Marktes Dinkelscherben gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung, Stadtentwicklung und Architektur (Augsburg) ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 23.11.2004 die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1 / 1000, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird im westlichen Bereich als **Gewerbegebiet** im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im östlichen Bereich als **Industriegebiet** im Sinne des § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 2.2 Im GE sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO) nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 2.3 Im Industriegebiet sind Tankstellen i.S.d. § 9 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig.

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Maß der baulichen Nutzung für das GE

Das für den jeweiligen Bereich zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in die Nutzungsschablone eingetragen.

Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt	GRZ max. 0,8
Die max. zulässige Geschossflächenzahl beträgt	GFZ max. 2,4

3.2 Maß der baulichen Nutzung für das GI

Das für den jeweiligen Bereich zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in die Nutzungsschablone eingetragen.

Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt	GRZ max. 0,8
Die max. zulässige Geschossflächenzahl beträgt	GFZ max. 2,4

- 3.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden.

4 BAUWEISE

- 4.1 Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, die eine offene Bauweise zulässt mit der Ausnahme, dass die Längenbegrenzung von 50 m pro Gebäude nicht gilt.
- 4.2 Gebäude über 50 m Gesamtlänge sollen durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Traufhöhe, oder durch die Materialwahl gegliedert werden. Bei einer ausreichenden Eingrünung der Gebäude kann auf eine Gebäudegliederung verzichtet werden.

5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

- 5.1 Die max. zulässige Gesamthöhe beträgt
- | | | |
|-------|----|-------------------------------|
| im GE | GH | max. 12 m über 459,05 m ü. NN |
| im GI | GH | max. 15 m über 459,05 m ü. NN |

Die OK FFB (Fertigfußboden) muss mindestens auf 459,05 m ü. NN liegen.

- 5.2 Als Wandhöhe bei geneigten Dächern gilt dabei das Maß von der festgelegten OK FFB bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Sparren bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 5.3 Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgebend. Untergeordnete Bauteile, z. B. Kamine dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe überschreiten.

6 STELLPLÄTZE

- 6.1 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7 DACHGESTALTUNG

- 7.1 An Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer, Faltdächer, Sheddächer und Flachdächer zugelassen.
- 7.2 Zulässige Dachneigungen:
- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| Pultdächer | 10 - 40° |
| Satteldächer | 30 - 50° |
| Falt- und Sheddächer | 20 - 60° |
- 7.3 Dachdeckung:
Es sind alle Materialien erlaubt. Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind leuchtende oder grelle Materialien bzw. Farben nicht zulässig.

8 GEBÄUDEGESTALTUNG

- 8.1 Im Geltungsbereich sind ungegliederte fensterlose Flächen ab 100 m² zu begrünen. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -Gitter verwendet werden; s. Grünordnung.
- 8.2 Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind leuchtende oder grelle Materialien bzw. Farben nicht zulässig.
- 8.3 Werbeanlagen
Die Außenwerbung muss dem Bau angemessen oder in die Fassade integriert sein, bzw. in dem Gefüge mit dem Gebäude in einer gestalterischen Einheit harmonieren.
- 8.4 Die Gestaltung der Werbeflächen muss sich in die Umgebung einfügen. Entsprechend muss die Werbung jeweils auf die Übersichtlichkeit und einen einheitlichen Charakter in der Straße zugeschnitten sein, und hat auf die nähere Nachbarschaft Rücksicht nehmen.
- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen sind nicht gestattet.
 - Auf bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte muss verzichtet werden.
 - Ferner müssen grelle, blendende Lichter vermieden werden.
 - Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind nicht zulässig.

9 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

9.1 Oberflächenbefestigung

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.

10 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

10.1 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen mit Erhaltung von Gehölzen und Pflanzbindungen (§9 Abs.1 Nr.24 und Nr.25a+b BauGB)

An den, östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen sind Randstreifen von 15 m Breite im Osten und 7 m Breite im Süden von Bebauung frei zu halten. Die bestehenden Gehölzstreifen sind zu erhalten.

In den östlichen Flächen (A) sind pro 150 m² Grünfläche je ein einheimischer Laubbaum I. Ordnung und 12 einheimische Sträucher zu pflanzen.

In den südlichen Flächen (B) sind pro 70 m² Grünfläche je ein einheimischer Laubbaum I. Ordnung, ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung und 12 einheimische Sträucher zu pflanzen.

Bäume 1.Wuchsklasse Hochstämme StU 18-20

<i>Esche</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Stiel-Eiche</i>	<i>Quercus robur</i>

Bäume 2.Wuchsklasse einzelstehend als Hochstämme StU 14-16 cm
in Hecke als Heister Höhe 200-250):

<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Birke</i>	<i>Betula pendula</i>
<i>Traubenkirsche</i>	<i>Prunus padus</i>
<i>Salix alba</i>	<i>Silber-Weide</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>

Sträucher (verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 60-100 cm):

<i>Hartriegel</i>	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Haselnuss</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Euonymus europaeus</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Heckenkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Hagebutte</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Wildrosen in Sorten</i>	
<i>Salweide</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Holunder</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Wasser-Schneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>

10.2 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen die als wasserwirtschaftlicher Retentionsausgleich ausgebaut werden

Für die Bereiche des südlichen und südöstlichen Ortsrandes, die als wasserwirtschaftlicher Retentionsausgleich herangezogen werden gilt:

Der neue Retentionsraum wird durch eine deutliche nördlich des Grabens verlaufende Verbreiterung des Lusgrabens um ca. 5,5 m geschaffen.

Dieser neue Retentionsraum ist als wechselfeuchter Bereich anzulegen.

Zugleich ist der neue Ortsrand mit einer dem wechselfeuchten Bereich angemessenen Bepflanzung mit drei Pflanzreihen, Pflanzabstand 1 x 1 m, Bepflanzung zu ca. 75 % der Länge der Grünfläche, 95% Sträucher, 5 % Bäume (Heister und Hochstämme) anzupflanzen. (Weiden, Eschen, Erlen, Sumpfeiche) .

Die Sicherung der Durchführung und Erhaltung der Maßnahmen ist mit einer gesonderten Vereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümer herbei zu führen.

10.3 Nicht zu erhaltende Gehölze

Der im nordöstlichen Bereich vorhandene Fichtenbestand ist zu beseitigen. Anstelle der Fichten sind heimische Laubgehölze der 1. und 2. Wuchsklasse (s. Empfehlungsliste) zu pflanzen.

10.4 Fassadenbegrünung (§9 Abs.1, Nr.25 BauGB)

Die Begrünung ungegliederter fensterloser Flächen ab 100 m² kann wahlweise mit haftenden Kletterpflanzen (*Efeu*) oder nicht haftenden Schlingpflanzen (Kletterrosen, Wilder Wein, Waldrebe) mit Hilfe eines Klettergerüsts bzw. Verdrahtung erfolgen.

Vorschlagsliste Ranker und Kletterpflanzen

Kletterpflanzen:

<i>Gemeiner Efeu</i>	<i>Hedera helix</i>
<i>Kletterhortensie</i>	<i>Hydrangea petiolaris</i>

Ranker:

<i>Herbst-Waldrebe</i>	<i>Clematis paniculata</i>
<i>Hopfen</i>	<i>Humulus lupulus</i>
<i>Knöterich</i>	<i>Polygonum aubertii</i>
<i>Waldrebe</i>	<i>Clematis vitalba</i>
<i>Wilder Wein</i>	<i>Parthenocissus Tric. Veitschii</i>
<i>Wilder Wein</i>	<i>Parthenocissus quinq. Engelmannii</i>

11 REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Zur Entlastung der Regenwasserrückhaltung sowie als eingriffsmindernde Maßnahme sind auf den Grundstücken in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geeignete versickerungsfördernde Maßnahmen zu erbringen:

z. B. möglichst geringer Versiegelungsgrad und wasserdurchlässige Beläge

12 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind im Hinblick auf das gewünschte Orts- und Landschaftsbild transparent zu gestalten. Mauern sind nicht zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2 m auch an der Grundstücksgrenze zulässig. Die Sockel bzw. Fundamente der Einfriedungen dürfen die Oberkante des Geländes nicht überschreiten.

13 IMMISSIONSSCHUTZ

Flächenbezogene Schalleistungspegel

Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von:

Fläche	L_{WA/m^2}	
	ta	na
GE 01	58	43
GI 01	59	44
GI 02	64	49

nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist zu dem jeweiligen Bauvorhaben unaufgefordert nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann auf einen Nachweis der Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel verzichtet werden, wenn es sich um offensichtlich nicht lärmrelevante Bauvorhaben (z.B. Büronutzung) handelt.

Die Berechnung der zulässigen immissionswirksamen Flächenbezogenen Schalleistungspegel ist bezogen auf die vorhandenen Wohngebiete westlich des Bebauungsplangebietes. Die Berechnung der Orientierungswertanteile erfolgte nach der Richtlinie VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes. Das Abstandsmaß berechnet sich aus:

$$L_s = 10 \cdot \log(2 \cdot \pi \cdot s^2 / s_0^2) \text{ in dB}$$

mit

s = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionspunkt in Meter

s_0 = Bezugsabstand 1 Meter

Die Rechenvorschriften der VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" sind zu beachten.

14 HOCHWASSERSCHUTZ

Bei einer Bebauung im HQ100 Bereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der verloren gehende Retentionsraum am bestehenden Lus Graben im Süden der Fa. Witty zu ersetzen.

Dabei ist an der südlichen Grundstücksgrenze ein ca. 5,5 m breiter Streifen und im Osten ein ca. 15 m breiter Streifen zur Erweiterung des Grabens heranzuziehen.

15 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

MARKT DINKELSCHERBEN, den 20. Jan. 2005

P. Baumeister

.....
Erster Bürgermeister
Peter Baumeister



.....SIEGEL

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1 Archäologische Bodenfunde
Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden sind Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.
- 2 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.
- 3 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Diese Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sie sind ebenso, wie die dort vorgesehenen Maßnahmen der Begründung zu entnehmen.

DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES
TEXTTEILES GÜLTIGKEIT

E VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

Der Markt Dinkelscherben erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit §§ 1, 2, 3, 8 und 9 des Baugesetzbuches -BauGB-, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG- diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als SATZUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO durch Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung

GI 01	
GH 15 m	a
0,8	2,4
ta 59	na 44

Nutzungsschablone

GI / GE

Industriegebiet (GI) oder Gewerbegebiet (GE)

GH 12 m

maximale Gesamthöhe

a

abweichende Bauweise

0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

(Höchstmaß)

2,4

Geschoßflächenzahl (GFZ)

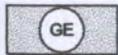
(Höchstmaß)

ta 58

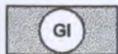
Flächenbezogener Schalleistungspegel tags in dB

na 43

Flächenbezogener Schalleistungspegel nachts in dB



Gewerbegebiet



Industriegebiet

Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze gem. §9 Abs. 1 (2)

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

Grünflächen



Baum / Strauch zu erhalten



Baum / Strauch zu pflanzen (siehe Grünordnung)



private Grünflächen



öffentliche Grünflächen



Baum- und Strauchgruppen zu pflanzen bzw. zu ergänzen (siehe Grünordnung)



Baum zu pflanzen gemäß Grünordnung

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen



bestehende Gebäude



bestehende Ein- und Ausfahrten



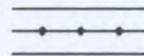
bestehende Grundstücksgrenzen



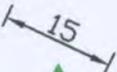
Überschwemmungslinie HQ100

701/4

Flurstücksnummern



Stromleitung mit Schutzstreifen (20kV/10kV)



Bemaßung



Nadelbaum - Bestand



Baum- und Strauchgruppen - Bestand

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 05.11.2002 und am 16.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 mit integriertem Grünordnungsplan "BETRIEBSGRUNDSTÜCK WITTY - DINKELSCHERBEN" beschlossen.

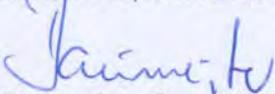
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 08.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde von 08.01.2004 bis 10.02.2004 und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 19.12.2003 bis 10.02.2004 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB wurde am 08.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht und in der Zeit vom 16.04.2004 bis einschließlich 17.05.2004 durchgeführt.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.11.2004 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus einer Planzeichnung mit planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 23.11.2004 und einer Begründung in der Fassung vom 23.11.2004 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dinkelscherben, den 20. Jan. 2005.....



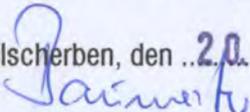
1. Bürgermeister Baumeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan durch den Marktgemeinderat wurde am ~~20.01.05~~ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 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 mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.11.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Dinkelscherben, den 20. Jan. 2005.....



1. Bürgermeister Baumeister

OPLA

Bürogemeinschaft für Ortsplanung,
Stadtentwicklung & Architektur

Werner Dehm & Wolfgang Stark

Architekten & Stadtplaner

Schaezlerstr. 38, 86 152 Augsburg

Tel: 0821/159875-0 Fax: 0821/159875-2

eMail: opla-augsburg@t-online.de

Internet: www.opla-d.de

Bearbeitung: S. Kraus, M. Voit

Fassung vom 23.11.2004