

# Satzung

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. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende **Bebauungsplansatzung** für das Gebiet

## **"Bebauungsplan Nr. 55, Gewerbegebiet westlich der Krumbacher Straße"**

**Gemarkung Dinkelscherben**, bestehend aus dem **Teil A – Planzeichnung**, dem **Teil B – textliche Festsetzungen** und dem **Teil C – Begründung mit Umweltbericht**.

### Teil A - Planzeichnung

- ◆ Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan, Fassung vom 02.05.2017

### Teil B - Textliche Festsetzungen

#### 1. Bestandteil des Bebauungsplanes

- 1.1 Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Ingenieurbüro Thielemann & Friderich ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan, Fassung vom 02.05.2017, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

#### 2. Außerkrafttreten von Bestandteilen eines Bebauungsplanes

- 2.1 Mit rechtswirksamem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 55, westlich der Krumbacher Straße, durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, tritt im östlichen Bereich des Bebauungsplanes, gemäß Darstellung in der Planzeichnung, der bis dahin in diesen neu überplanten Teilflächen rechtswirksame BP Holderflecken außer Kraft.

#### 3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 6 BauNVO, § 8 BauNVO)

- 3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Baugebiete und bauliche Nutzungen im Sinne der BauNVO festgesetzt:

#### (1) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

In den mit GE 1 bis GE 4 bezeichneten Gebieten sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig die Nummern:

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

Nicht zugelassen ist die Nr. 3, Tankstellen.

Ebenfalls nicht zugelassen sind die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO und die gewerbliche Tierhaltung.

#### (2) Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

In den mit MI 1 bis MI 3 bezeichneten Gebieten sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig die Nummern:

2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
6. Gartenbaubetriebe.

Nicht zugelassen sind die Nrn. 5, 7 und 8.

Die Nr. 1, Wohngebäude, ist aus schalltechnischen Gründen nur im MI 1 zugelassen. In den Teilgebieten MI 2 und MI 3 sind Wohngebäude nicht zugelassen.

Ebenfalls nicht zugelassen sind die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO und die gewerbliche Tierhaltung

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

3.3 Anlagen zur Tierhaltung und Kleintierhaltung (§14 (1) BauNVO) sind nicht zugelassen.

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

4.1 Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt (s. auch Planeinschrieb/Nutzungsschablone):

|   | <b>GE 1 bis GE 4</b> | <b>MI 1, MI 2, MI 3</b> |
|---|----------------------|-------------------------|
| Grundflächenzahl GRZ                              | 0,8                  | 0,6                     |
| Geschossflächenzahl GFZ                           | 2,4                  | 1,2                     |
| Max. zul. Traufhöhe Hauptgebäude $Th_{max}^{1)}$  | 10,50 m              | 7,50 m                  |
| Max. zul. Gebäudehöhe Hauptgebäude $H_{max}^{2)}$ | 12,50 m              | 11,00 m                 |

<sup>1)</sup>  $TH_{max}$  = max. zul. Traufhöhe, gemessen im Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut, bezogen auf die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (RFB EG). Bei Pultdächern gilt der Tieftrand als Traufhöhe.

<sup>2)</sup>  $H_{max}$  = max. zul. Gebäudehöhe, gemessen von RFB EG bis Oberkante First Satteldach bzw. OK-Hochrand Pultdach oder OK-Attika Flachdach.

Für anlagentechnisch bedingte Aufbauten, wie Kamine, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte o. ä. können größere Höhen als Ausnahme zugelassen werden soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt wird.

#### **Garagen und Nebengebäude:**

Im Bereich von MI 1 beträgt für Garagen und Nebengebäude die max. zulässige Traufhöhe  $TH_{max} = 3,80 \text{ m}$  und die max. zulässige Gebäudehöhe  $H_{max} = 7,00 \text{ m}$ , bezogen auf OK RFB Garage bzw. Nebengebäude.

#### **Ausnahmen:**

Die Regelungen zur max. zul. Traufhöhe für Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude gelten nicht für Gebäuderücksprünge, die der Gebäudelänge untergeordnet sind (max. 1/3 der Gebäudelänge).

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

4.2 Folgende Festsetzungen zur Höhenlage werden getroffen:

#### **Hauptbaukörper, Nebengebäude und Garagen:**

Die max. zulässige OK RFB EG wird für alle Teilgebiete mit + 0,65 m über OK Hinterkante gebäudeseitigem Fahrbahnrand bzw. bei vorhandenem Gehweg über OK gebäudeseitigem Gehwegrand festgesetzt, gemessen jeweils in der Mitte der Gebäudeaußenwand des Baukörpers.

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

- 5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Abweichend hiervon dürfen Baukörper aus betrieblichen Erfordernissen länger als 50 m gebaut werden, wenn das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen nicht überschritten werden.
- 5.2 Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 der BayBO.
- 5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gem. Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 BauNVO).
- 5.4 Garagen und Nebengebäude gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten. Mit der Einfahrtseite von Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

## **6. Bauliche Gestaltung, Werbeanlagen, Außenbeleuchtung**

- 6.1 In den Teilgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 sind Flachdächer und Tonnendächer ausgeschlossen. Die zulässige Dachneigung muss zwischen 12° und 45° liegen.
- Die Dachüberstände an den Hauptgebäuden dürfen in MI 1, MI 2 und MI 3 am Giebel max. 0,70 m und an der Traufseite max. 0,90 m betragen.
- Dacheindeckungen in MI 1, MI 2 und MI 3 sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rötlichen bis rotbraunen sowie grauen bis grauschwarzen Farbtönen auszuführen.
- 6.2 Die Gebäude- und Fassadengestaltung im Gesamtgebiet ist harmonisch in das Orts-/Landschaftsbild einzubinden. Grelle Farben und blinkende Leuchtreklamen sind nicht zugelassen.
- Bei Glasfassaden oder großen Glasflächen sind entsprechende Maßnahmen gegen Vogelschlag zu treffen.
- 6.3 Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden. Die Werbe- und Schriftzonen sind in Form, Art, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Maßstäblichkeit der Architektur unterzuordnen. Die max. Größe darf in der Summe 12 m<sup>2</sup> bzw. 12 % der Fassadenfläche pro Gebäudeseite nicht überschreiten. Flackernde Leuchtreklamen oder bewegliche Schriftzüge sind nicht zugelassen. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf einen am Standort der Werbeanlage ansässigen Betrieb hinweisen.
- Nach außen wirkende Lichteffekte (z. B. Skybeamer) sind nicht zulässig.
- Werbepylone, nicht flackernd und nicht beweglich, sind im Gewerbegebiet mit einer Höhe von max. 10,0 m über OK umgebendes Gelände zulässig, im Mischgebiet mit einer Höhe von max. 6,0 m. Im Übrigen sind freistehende Werbeanlagen nicht zulässig. Auf den Werbepylonen sind nur Firmensymbole und Firmennamen zulässig. Sie müssen vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraße mindestens 5,0 m entfernt sein.
- 6.4 Außenbeleuchtungen sind mit Abstrahlrichtung schräg zum Boden, in das Grundstück hinein gerichtet, anzuordnen. Die Lichtstärke ist so zu bemessen, dass Blendwirkungen nach außen ausgeschlossen sind.
- Der Umfang der Außenbeleuchtung ist aus Gründen des Vogel- u. Insektenschutzes auf das für sicheres Arbeiten und die Grundstückssicherung unbedingt notwendige Maß zu begrenzen (z. B. Teilabschaltungen oder Abschaltungen bei Nacht). Auf die Verwendung von Vogel- u. Insektenfreundliche Leuchtmittel (Vermeidung von Leuchtfallen für Nachtinsekten) ist zu achten (Z. B. LED-, NAV- oder NA-Lampen).
- 6.5 Zur Vermeidung von Schwermetallbelastungen im Niederschlagswasser sind unbeschichtete Metaldächer (Kupfer, Zink, Blei) nicht zugelassen.

## **7. Grundstücksentwässerung**

- 7.1 Die Flächenversiegelung ist auf ein für die zweckmäßige Nutzung der Bauflächen notwendiges Minimum zu begrenzen.
- 7.2 Eine Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist nach vorliegendem Baugrundgutachten nicht möglich (s. Begründung Ziff. 5). Zur Minimierung zusätzlicher Belastungen im nachfolgenden Kanalsystem ist unverschmutztes Oberflächenwasser, vor Einleitung in den öffentlichen Kanal, dezentral in den Grundstücken durch Einbau geeigneter Retentionsanlagen zurückzuhalten. Die Festlegung des zulässigen Drosselabflusses erfolgt durch die Gemeinde im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet. Die Bemessung des Rückhaltevolumens ist nach DWA-Arbeitsblatt 117 vorzunehmen. Die Einhaltung ist für jedes Baugrundstück mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Auf die nachstehend zu den textlichen Festsetzungen in den Ergänzenden Hinweisen angeführten technischen Regeln zur Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.

- 7.3 Das im Plangebiet vorhandene, wasserrechtlich genehmigte Dränagesystem (Fl. Nr. 419, 413 u. 413/1, Erlaubnis vom 20.12.1967), ist funktionsfähig zu erhalten. Bei der Bebauung der Grundstücke unvermeidbare Eingriffe sind durch entsprechende Systemanpassungen auszugleichen.
- 7.4 Wild abfließendes Wasser darf in seinem Lauf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind. Geländeänderungen sind so vorzunehmen, bzw. die Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt werden kann.

## **8. Stellplätze**

- 8.1 Es gilt die Stellplatzverordnung des Marktes Dinkelscherben.
- 8.2 In den Mischgebietsflächen MI 1, MI 2 und MI 3 ist die Anlage notwendiger, nicht überdachter Stellplätze, auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Bei Lage der Stellplätze im Bereich der privaten Grundstückseingrünung sind diese wasserdurchlässig zu befestigen und ist nach jeweils 4 Stellplätzen ein Baum zur Durchgrünung der Stellplatzreihe zu pflanzen. Arten und Qualität gem. Ziff. 12.2 der Satzung.

## **9. Gestaltung der Grundstücke, Einfriedungen und Einfahrten**

- 9.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind soweit sie zur Anpassung des Urgeländes an die Bebauung und damit verbundener Funktions- und Nutzflächen erforderlich sind, zugelassen und möglichst geländenah auszuführen. Daraus sich ergebende Höhensprünge sind als Böschungen auszubilden oder in Form von abgetreppten Natursteinmauern mit max. 0,60 m Höhe pro Abtreppe.

9.2 Einfriedungen können durch Zäune und in Form von freiwachsenden standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Hecken ausgeführt werden. Auf nachstehende Ziff. 10.2 der Satzung wird verwiesen. Einfriedungen entlang von Fahrbahnrändern sind mind. 0,50 m gegenüber dem Fahrbahnrand zurückzusetzen. Dies gilt nicht entlang von Gehweghinterkanten. Zugelassen sind Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune. Die Errichtung von Mauern ist nicht zugelassen. Maschendrahtzäune und Zäune entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze, sind nur innenliegend zugelassen. Sie sind nach außen mit mindestens 1-reihiger Strauchvorpflanzung abzupflanzen.

Nach Westen sind mindestens 3-reihige Strauchhecken zur Ergänzung des Bestandes zu pflanzen. Sie können unterbrochen werden mit Lücken bis zu 5 m. Bäume als Hochstämme sind lt. Plandarstellung ergänzend zu pflanzen.

Nach Süden sind mindestens 2-reihige Strauchhecken zur Ergänzung des Bestandes lt. Plandarstellung zu pflanzen. Lücken in den Strauchgruppen bis 7 m sind zugelassen.

Die Grünstreifen im Innern des Gebietes, entlang der Erschließungsstraßen, sind entsprechend der Plandarstellung mit Bäumen und Strauchpflanzungen zu gestalten. Es sind mindestens 2-reihige Strauchhecken vorzusehen.

Die Zaunhöhe wird auf max. 2,00 m Höhe über Geländeoberkante begrenzt. Zur Erhaltung der Kleintierdurchgängigkeit ist die Errichtung von Zaunsockeln nicht zugelassen.

9.3 Pro Grundstück ist nur 1 Zufahrt zugelassen. In den Mischgebietsflächen ist die Anlage notwendiger Grundstückszufahrten mit einer Breite bis 7,50 m zulässig und in den Gewerbegebietsflächen mit einer Breite von max. 10,00 m. Dies gilt auch für den Bereich der festgesetzten privaten Grundstückseingrünung. Ausnahmen können bei nachgewiesenem größerem Breitenbedarf, soweit städtebaulich vertretbar, zugelassen werden.

## **10. Sichtdreiecke, Anbauverbotszone**

10.1 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke an der Einmündung in die Krumbacher Straße (St 2027) dürfen neue Hochbauten, Zäune, Mauern, Anpflanzungen aller Art, Haufen, Stapel usw. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über die Fahrbahn der Straßen erheben würden.

10.2 Die Errichtung von Grundstückseinfriedungen mit Hecken, Sträuchern oder Zäunen ist erlaubt, soweit die Anforderungen für die Freihaltung von Sichtdreiecken eingehalten werden. Straßenbegleitende Pflanzungen zur Verkehrs- und Landschaftsraumgestaltung sind ebenfalls erlaubt soweit die Anforderungen an die Sichtverhältnisse und das Lichtraumprofil der Straße eingehalten werden.

Auf Ziff. 9.2 der Satzung wird verwiesen.

## **11. Immissionsschutz**

### **11.1 Geräuschkontingentierung**

11.1.1 Im Plangebiet (GE 1 bis GE 4 und MI 1 bis MI 3) sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den folgenden Tabellen "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>" und "Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  und Zusatzkontingente  $L_{EK,zus,K}$  nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung", weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die zugehörigen Kontingentflächen (Bezugsfläche = gewerbliche Nutzfläche ohne Grundstückseingrünung) sind in Anl. 1 der schalltechnischen Untersuchung vom 13.01.2017, Auftrag. Nr. 5484.2 / 2017 – FB, gekennzeichnet.

| Bezeichnung der Teilfläche | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ] |                   |
|----------------------------|--------------------------|--|-------------------|
|                            |                          | Tag (06-22 Uhr)                                      | Nacht (22-06 Uhr) |
| GE 1                       | 23.330                   | 56   | 41                |
| GE 2                       | 3.981                    | 56   | 41                |
| GE 3                       | 5.195                    | 57   | 42                |
| GE 4                       | 4.117                    | 56   | 41                |
| MI 1                       | 2.960                    | 49   | 34                |
| MI 2                       | 1.536                    | 48   | 33                |
| MI 3                       | 1.764                    | 49   | 34                |

11.1.2 Für die einzelnen Teilflächen GE 1 bis GE 4 sowie MI 1 bis MI 3 erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die im Lageplan dargestellten Richtungssektoren A bis F um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus.}$ :

| Bezeichnung Richtungssektor(en) | Öffnungswinkel [Grad] |       | Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)] |                           |
|---------------------------------|-----------------------|-------|---------------------------------------|---------------------------|
|                                 | Anfang                | Ende  | Tag (06:00 - 22:00 Uhr)               | Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) |
| A                               | + 282                 | + 50  | + 1                                   | + 1                       |
| B                               | + 50                  | + 56  | + 3                                   | + 3                       |
| C                               | + 56                  | + 72  | + 4                                   | + 4                       |
| D                               | + 72                  | + 80  | + 9                                   | + 9                       |
| E                               | + 80                  | + 164 | + 0                                   | + 0                       |
| F                               | + 164                 | + 282 | + 3                                   | + 3                       |

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren ist in der Planzeichnung markiert im GE 3 an der Nordwestecke der dort bestehenden Lagerhalle. Er hat die Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 4394909,31 / Y = 5357170,09. Die Sektoren gelten für die in vorstehender Tabelle benannten Öffnungswinkel, mit Nord = 0°, Ost = + 90°, Süd = + 180° und West = + 270° (d. h. mathematisch positiv im Uhrzeigersinn).

11.1.3 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist. Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

11.1.4 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben, bzw. im Genehmigungsverfahren hierfür, ist durch ein Schallgutachten zu belegen, dass die Anforderungen unter Ziff. 11.1.1 mit 11.1.2 erfüllt sind. Dies gilt auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren.

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

11.1.5 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

11.1.6 Die schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüro Kottermair GmbH, vom 13.01.2017, Auftragsnummer 5484.2 / 2017 – FB, ist selbständiger Bestandteil der Begründung.

## **11.2 Immissionsschutz**

### **11.2.1 Grundrissorientierung:**

Im Plangebiet ist durch eine strikte Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne des Punktes 3.16 der DIN 4109-1:2016-07 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen sowie Kinderzimmern, Wohnküchen und Büros), die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten sind.

### **11.2.2 Passive Schallschutzmaßnahmen:**

Verfügen entsprechende schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und ist sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten werden.

Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. kalte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig. Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.



### 11.2.3 Nachweis nach DIN 4109:2016-07 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind.

## **11.3 Erschütterungsschutz:**

### 11.3.1 Bei Errichtung von Wohn- und Bürogebäuden nördlich der in der Planzeichnung dargestellten Grenzlinie sind Belästigungen durch sekundären Luftschall möglich.

Zur Reduzierung der Erschütterungsimmissionen und des daraus resultierenden sekundären Luftschalls sind z.B. folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Elastische Lagerung des gesamten Gebäudes auf sog. Elastomere, soweit bautechnisch möglich. Eine Entkoppelung sollte dabei bereits am Punkt- oder Streifenfundament erfolgen.
- Massiv ausgeführte Fundamente und massive tragende Wände.
- Steife Deckenkonstruktionen und keine übergroßen freitragenden Deckenflächen.
- Zusätzlich Anbringung von geeigneten Dämpfungsmaterialien (z.B. Elastomermatten) an der bahnseitigen Außenwand des Planungsgebäudes im Bodenbereich.

Die speziellen Dämpfungsmöglichkeiten und Berechnungen für das Plangebäude sollten vor Baubeginn mit einer bzw. der ausführenden Fachfirma erörtert werden.

### 11.4 Die schall- und erschütterungstechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH, vom 13.01.2017, Auftragsnummer 5484.3 / 2017 - FB ist selbständiger Bestandteil der Begründung.

### 11.5 Die vorstehend genannten Vorschriften und Normen sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung im Rathaus des Marktes Dinkelscherben, Augsburgener Straße 4-6, eingesehen werden.

## **12. Grünordnung**

### **12.1 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken**

#### **Pflanzgebot**

Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen.

## Pflanzgrößen / Pflanzqualitäten

Die verwendeten Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen der FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, in der jeweils aktuellen Fassung, entsprechen. Die Herkünfte sollen aus autochthonen Beständen stammen.

Nadelgehölze oder buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig. In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen zur Grundstückseingrünung gilt die unter Ziff. 12.3 genannte Pflanzdichte für Sträucher. Freistehende Metallzäune sind mit Sträuchern dauerhaft zu hinterpflanzen und zu begrünen.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten und Lagerflächen herzustellen.

- 12.2 Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung nach Punkt 12.1 zugelassen  
Bäume: als Hochstamm, mit Ballen, StU 16/18 cm der Arten

|                     |   |              |
|---------------------|---|--------------|
| Acer platanoides    | - | Spitzahorn   |
| Acer pseudoplatanus | - | Bergahorn    |
| Quercus robur       | - | Stieleiche   |
| Carpinus betulus    | - | Hainbuche    |
| Prunus avium        | - | Vogelkirsche |
| Tilia cordata       | - | Winterlinde  |

Es sind auch die jeweiligen Sorten der Baumarten mit besonderer Eignung als Straßenbaum zu gelassen.

- 12.3 Pflanzungen sollen gegliedert und unterbrochen werden durch extensive Grünflächen (kräuterreiche Ansaaten). Diese sind 2-3 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Nach Westen sind die Strauchpflanzungen 3-reihig auszubilden, nach Süden sind mindestens 2 Reihen zu pflanzen. Die Gehölzgruppen müssen im Westen jeweils mindestens 40 Sträucher umfassen, nach Süden mindestens 25 Sträucher und können dann unterbrochen werden durch Lücken von bis zu 5 m.

Die Begrünungen entlang der Erschließungsstraßen sollen mindestens 2-reihig ausgebildet werden und sollen je Pflanzgruppe mindestens 20 Gehölze umfassen.

Für gruppenartige mehrreihige Gehölzpflanzungen zur privaten und öffentlichen Grundstückseingrünung sind neben den Baumarten nach Ziff. 12.2 folgende Sträucher zu verwenden:

Sträucher: als verpflanzter Strauch, 60 -100 cm

Pflanzweise: 1,20 x 1,20 m Pflanzabstand

|                    |   |                     |
|--------------------|---|---------------------|
| Cornus sanguinea   | - | Gemeiner Hartriegel |
| Corylus avellana   | - | Haselnuss           |
| Crataegus monogyna | - | Weißdorn            |
| Euonymus europaeus | - | Pfaffenhütchen      |
| Ligustrum vulgare  | - | Liguster            |

|                    |   |                       |
|--------------------|---|-----------------------|
| Lonicera xylosteum | - | Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa     | - | Schlehe               |
| Rosa canina        | - | Hundsrose             |
| Viburnum lantana   | - | Wolliger Schneeball   |

#### 12.4 Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

#### 12.5 Ausgleichsflächen A 1 und A 2, Fl. Nr. 53 und 63 Gemarkung Fleinhausen

Gemäß Bilanzierung im Umweltbericht sind als Ausgleichsfläche rd. 2,057 ha nachzuweisen.

Der Ausgleichsbedarf für das Gebiet wird gemäß Darstellung in der Planzeichnung auf gemeindlichen Flächen in der Gemarkung Fleinhausen, Fl. Nr. 53 und 63, nach dem mit der UNB abgestimmten fachlichen Konzept erbracht.

Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet des Naturparkes Augsburg Westliche Wälder, im ABSP-Schwerpunktgebiet "Zusamtal unterhalb von Dinkelscherben mit strukturreichen Hanglagen und Seitenbächen".

## Ausgleichskonzept Fl. Nr. 53 u. 63, Gemarkung Fleinhausen

- Entwicklung artenreiche Extensivwiese:
  - 2-schürige Mahd
  - Schnittzeitpunkt ab dem 15.06. d. J.
  - Verzicht auf jegliche Düngemittel und PS-Maßnahmen
  - Bracheanteil 10 % - 15 %, jährlich wechselnd
- Neuansaat artenreiche Dauerwiese auf den Teilflächen der bisherigen Ackernutzung zur ökologischen Aufwertung und Initiierung einer steigenden Artenvielfalt auf den Flächen der Extensivwiese.  
  
Saatgut: regionale autochtone Herkünfte (Rieger & Hofmann oder gleichwertig), alternativ Heudrusch bei geeigneten Herkünften prüfen.
- Anlage Heckenbestände 3-reihig, lt. Darstellung in der Planzeichnung
- Pflanzung von Vogelkirsch- und/ oder (Wild)obst-Hochstämmen entlang der Nordgrenze der Fläche A 1 und der Südgrenze der Fläche A 2, Pflanzabstand ca. 20 m, gemäß Darstellung in der Planzeichnung.
- Feuchtzonen als wechselfeuchte Seigen schaffen, durch partiellen Bodenabtrag, Lage geländeangepasst wählen.
  - Länge ca. 40 m – 50 m
  - Bodenabtrag ca. 40 cm – 50 cm, der vorhandene Oberboden ist nach Profilierung der Mulde wieder ca. 10 cm dick anzudecken.
  - Breite ca. 5m – 7 m

Der verbleibende Flächenüberschuss wird dem Ökokonto der Gemeinde zugerechnet.

## **Schlussbestimmung**

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

### **Markt Dinkelscherben**

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

.....  
**(Edgar Kalb, 1. Bürgermeister)**

# **Ergänzende Hinweise**

## **1. Immissionsschutz:**

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden und sind soweit ortsüblich zu dulden. Saisonal bedingt (z. B. Erntezeit) können hierbei auch Emissionen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

Mit dem Bauantrag und auch im Rahmen der Genehmigungsfreistellung, ist durch ein qualifiziertes Sachverständigengutachten der Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu erbringen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden planfestgestellten Bahnanlagen entstehen Emissionen (Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug usw.), die zu Beeinträchtigungen in der benachbarten Bebauung führen können. Im Bebauungsplan wurden hierzu im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen Schutzmaßnahmen gegen die Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb der planfestgestellten Bahnanlage festgesetzt. Über den gesetzlichen Schutzanspruch hinausgehende verbleibende Einwirkungen sind als Bestand hinzunehmen, solange keine Veränderung der Bahnanlage über den planfestgestellten Ausbau hinaus erfolgt.

Die in den textlichen Festsetzungen genannten erschütterungsmindernden Maßnahmen sind auch bei baulichen Veränderungen des Bestandsgebäudes (Sanierung, Abriss/Neubau) erforderlich.

## **2. DB-Anlage (nördlich angrenzend):**

- ◆ Ergänzend zu den unter 1. bereits aufgeführten möglichen Emissionen aus dem Bahnbetrieb wird darauf hingewiesen, dass im Nahbereich der elektrifizierten Bahnanlage die magnetischen Felder der Bahnoberleitung sowie der Bahnfunksysteme unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate etc.) verursachen können.
- ◆ Zur DB-Anlage benachbarte Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils erfolgt. Die Bepflanzung ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen und ggfls. durch Rückschnittmaßnahmen zu gewährleisten, dass keine Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit und des Eisenbahnbetriebes erfolgt. Bei Gefahr im Verzug behält die DB sich vor die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
- ◆ Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht über Bahngrund abgeleitet werden.

- ◆ Die Baugrundstücke sind gegenüber der benachbarten Bahnanlage im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch der Personen die auf den Grundstücken tätig sind so einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten oder Befahren des Bahngeländes oder Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.
- ◆ Anträge auf Baugenehmigung im zur Bahnanlage benachbarten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der DB AG, DB Immobilien und dem Eisenbahnbundesamt (EBA) zur Stellungnahme vorzulegen.
- ◆ Auf die notwendige Sorgfaltspflicht des Bauherrn wird hingewiesen. Für alle zu Schadenersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf die Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

### **3. Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung:**

- ◆ Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei)
- ◆ Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
- ◆ ATV-Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau- und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.
- ◆ ATV-Arbeitsblatt DWA-A 117, Bemessung von Regenrückhalteräumen.
- ◆ ATV-Merkblatt DWA-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

### **4. Denkmalschutz:**

Westlich des Plangebietes wurden bei Baumaßnahmen zahlreiche vor- und frühgeschichtliche Siedlungsspuren freigelegt. Mit einer Fortsetzung der festgestellten Bodendenkmäler bis in das Plangebiet hinein ist zu rechnen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist deshalb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die vor Beginn der Bautätigkeit im Plangebiet in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (LRA Augsburg) zu beantragen ist.

#### Art. 7 Abs. 1 DSchG:

Ausgraben von Bodendenkmälern

(1) Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.