

MARKT DINKELSCHERBEN

Kreis Augsburg, Freistaat Bayern



© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

SATZUNG

ENTWURF

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 56
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**

„Gewerbegebiet-Ost“

- **Fassung vom:** 08.11.2016
- **Datum der letzten Änderung:** 02.05.2017
- **Bebauungsplan:** ML Planungsgruppe Lehni GmbH, Herzog-Georg-Straße 84, 89415 Lauingen, Tel. 09072/9600-0, E-Mail: info@pg-lehni.de
- **Grünordnungsplan+Umweltbericht:** Hans Marz, Holzara 17, 86424 Dinkelscherben Tel. 08236/380, Fax: 08236/5975, E-Mail: hansmarz@t-online.de
- **Bearbeitung Gemeinde:** Bauamt, Augsburger Straße 4-6, 86424 Dinkelscherben, Tel. 08292/202-25,-26,-27, E-Mail: bauamt@dinkelscherben.de

Verfahrensstand:

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

SATZUNGSTEXT

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56

„GEWERBEGEBIET OST“

Fassung vom 08.11.2016

Datum der letzten Änderung: 02.05.2017

Stand: Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Markt Dinkelscherben erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuchs (-BauGB-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung – PlanzV-) in der Fassung vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (-BayBO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl.S. 296)
- der Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (-BayNatSchG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 2539), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bay. Naturschutzgesetzes und anderer Vorschriften vom 23. Februar 2011 (GVBl. 2011 S. 82)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (-BayGO-) vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400)

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 56 „Gewerbegebiet Ost“ als

Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet i. S. des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit der Zweckbestimmung: „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m² einschließlich Backshop mit Tagescafé.
- 1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Zulässig ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m².
Vergnügungsstätten und Wohnungen sind ausgeschlossen.
Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe und Läden mit innenstadtrelevanten Sortimenten.
- 1.3 Gem. § 12 Abs. 3a BauGB sind nur diejenigen Vorhaben zulässig, welche vom Durchführungsvertrag erfasst sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Die maximal zulässige Grundfläche (= Bruttogeschossfläche Hauptgebäude) i. S. des § 19 Abs. 4 BauNVO (= ohne Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) beträgt im Sondergebiet 3.100 m² und im Gewerbegebiet 2.500 m².

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1. Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise analog, jedoch sind Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- 3.2. Innerhalb des Plangebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
Die Anordnung von Stellplätzen, Nebengebäuden der Ver- und Entsorgung sowie Sammelunterstände für Einkaufswagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Abgrabungen, Aufschüttungen

Aufschüttungen sind bis max. 2,0 m (dies entspricht einer max. Auffüllhöhe bis OK FFB) , Abgrabungen bis max. 1,0 m zulässig. Höhenversätze an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind bei Verwendung von Stützwänden bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Ansonsten sind diese als Böschungen auszubilden oder in Form von abgetreppten Natursteinmauern mit max. 0,60 m Höhe pro Abtreppe. An der südlichen Grundstücksgrenze sind keine Höhenversätze zulässig.

5. Verkehrsflächen

Sichtdreiecke

An Zufahrten sowie Straßeneinmündungen zur Kr A1 sind Sichtdreiecke mit den Seitenlängen von 3 x 70 m freizuhalten. Diese Sichtfelder sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über OK Fahrbahn erreichen.

6. Grünordnung

6.1 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nur in Form von freiwachsenden standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Hecken ausgeführt werden. Zäune und Mauern sind nicht zugelassen.

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind Zäune und Einfriedungen jeglicher Art unzulässig.

6.2 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

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

Pflanzgrößen / Pflanzqualitäten / Standorte

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

Im Bereich der privaten Grünflächen sowie in den mittleren Parkplatzreihen sind an den eingetragenen Standorten Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen.

Lage und Pflanzabstand entsprechend Planeintrag.

Nadelgehölze oder buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig. In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen zur Grundstückseingrünung gilt die unter Ziff. 6.2.2 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 Verkehrsflächen herzustellen.

6.2.1 Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung nach Punkt 6.2 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
Platanus acerifolia	-	Platane

Es sind auch die jeweiligen Sorten der Baumarten mit besonderer Eignung als Straßenbaum lt. Strassenbaumliste zugelassen.

6.2.2 Pflanzungen müssen 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.

Für gruppenartige mehrreihige Gehölzpflanzungen zur privaten Gestaltung und Grundstückseingrünung sind neben den Baumarten nach Ziff. 6.2.1 folgende Sträucher zu verwenden:

Sträucher: als verpflanzter Strauch, 60 -100 cm, ohne Ballen

Pflanzweise: 1,20 x 1,20 m Pflanzabstand

Arten:

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
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

6.3 Ausgleichsfläche Fl.-Nr.857, Gemarkung Dinkelscherben

Der Ausgleichsbedarf für das Gebiet wird auf der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 857 der Gemarkung Dinkelscherben nach dem beschriebenen fachlichen Konzept in der Plandarstellung erbracht.

Die Flächen liegen im ABSP-Gebiet Zusamaue mit Reischenau und im dortigen Niedermoorgebiet; sie werden nach naturschutzfachlichen Kriterien aufgewertet.

AUSGLEICHSMÄßNAHMEN:

Gemäß vorstehender Ausgleichsflächenermittlung in der Bilanzierung im Umweltbericht, ergibt sich für den Bebauungsplan ein **Ausgleichsflächenbedarf von 7.518 m²**.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird auf der Fläche 857 Gemarkung Dinkelscherben erbracht. Die Gesamtfläche beträgt 7.730 m². Die überschüssige Ausgleichsfläche wird für das betriebliche

Ökokonto des Bauherrn verwendet.

Maßnahmen:

- Extensivierung der Wiesenfläche und Entwicklung zu einer artenreichen Dauerwiese
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen
 - 2x jährliche Mahd; frühester Schnitzeitpunkt ab 15. Juni d.J.; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen
 - Anlage von wechselfeuchten Seigen und Mulden in Verbindung mit dauerfeuchten Tümpeln; Pflege: 1x jährlich mähen im Herbst, Uferabflachung an der Roth ab 10 cm über dem MNQ
- Begrünung der Abtragflächen durch Mähgutübertragung von Flächen 725 und 734, Gkg. Häder
- das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen; sich ansamende Gehölze sind zu roden;
- Pflege der Tümpel: Bei Verlandung räumen, ca. nach 15 Jahren
- Schaffung von Kiebitzbrutplätzen, ca. 25x 20 m; Anlage durch jährliches Fräsen der Fläche im Herbst

6.4 Versiegelung

Die Flächenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Fugenreiche, wasserdurchlässige Beläge sind zu bevorzugen und für die Stellplatzflächen verbindlich zu verwenden.

- 6.5 Dem Bauantrag ist ein Bepflanzungs- und Freiflächengestaltungsplan beizufügen, welcher mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Augsburg abzustimmen ist.
- 6.6 Bepflanzungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserstand ergeben.
- 6.7 Zum Schutz des Oberbodens ist der Oberboden gem. DIN 19731 getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder einzubauen.
 Der Oberboden ist auf Bodenmieten zwischen zu lagern, zu begrünen und vor Befahrung zu schützen. Überschüssiger Oberboden ist nach § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlichen Flächen zu verwerten

7.0 Sonstige Festsetzungen

7.1 Lärmimmissionen

- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten.

- Tabelle 1: Emissionskontingente B-Plan Nr. 56

Emissionsfläche		Emissionskontingent	
Bezeichnung	Größe	Tag ($L_{EK, tags}$)	Nacht ($L_{EK, nachts}$)
TF-GE	6.324,1 m ²	64 dB(A)	49 dB(A)
TF-SO	8.532,7 m ²	64 dB(A)	49 dB(A)

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.
- Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Grundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- 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.
- Nutzungen nach § 8 Abs. 3, Satz (1) der BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder Betriebsinhaber) sind nicht zulässig.

7.2 Hochwasser

Geringe Flächen des südlichen Plangebietes liegen momentan noch im Überschwemmungsgebiet der „Kleinen Roth“. Diese Fläche im Bereich der eingetragenen HQ100-Linie kann bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis überschwemmt werden. Durch den geplanten Neubau des Einzelhandelsobjektes geht ein geringes Retentionsvolumen (ca. 18 m³) im Bereich des Grabens verloren. Dies ist durch eine entsprechende Geländemodellierung volumen-, funktions – und zeitgleich innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

7.3 Niederschlagswasserversickerung

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor Planung der Entwässerungsanlagen durch einen Sachverständigen zu prüfen. Sollte eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser so auf dem Grundstück zurückzuhalten, dass die maximale Einleitmenge entspr. Entwässerungssatzung in den öffentlichen Regenwasserkanal oder in die Vorflutgräben nicht überschritten wird.

7.4 Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen durch Landwirtschaft

Die aufgrund der Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen und Flächen entstehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

7.5 Bauliche Anlagen innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Innerhalb der ausgewiesenen Bauverbots- und Baubeschränkungszone (15m / 30m) entlang der Augsburgs Straße sind nur Stellplätze samt deren Zufahrten sowie maximal 2 Werbeanlagen in Form von Werbepylonen und Fahnenmasten zulässig.

8.0 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachformen:	zulässig sind Flachdächer und Pultdächer
Zulässige Dachneigung:	0° - 5°
Fassadengestaltung:	Zulässig sind Putzfassaden, Sichtbeton, Blechverkleidungen als Alu-Welle- und Profiblech, sowie Alu-Profiltafeln, Fassadenplatten (z.B. HPL-Platten , auch farbig) und Holzfassaden. Grelle und leuchtende Farben bzw. Materialien sind für die Dachhaut und die Fassade nicht zulässig.
Abfallentsorgung:	Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind geeignete Einrichtungen für die Wertstoffsammlung und Abfallentsorgung nachzuweisen.
Werbeanlagen:	Innerhalb eines Abstandes von 10 m zur Grundstücksgrenze entlang der Kr A1 sind Werbeträger und Hinweisschilder nur auf insgesamt max. 2 Gemeinschaftspyronen mit einer Gesamthöhe von max. 7,0 m sowie Fahnenmasten zulässig. Ansonsten sind Werbeanlagen entsprechend Art. 57 Abs.1 Nr.12g BayBO zulässig.

C. Hinweise

Altlasten:

In dem Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.), ist das Landratsamt Augsburg sofort zu benachrichtigen.

Schmutzwasserbeseitigung:

Anschluss der Schmutzwasserleitungen an die bestehenden öffentlichen Schmutzwasserleitungen. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Marktes Dinkelscherben ist anzuwenden.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Niederschlagswasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse und der Grundwasserflurabstand zulassen, dezentral zu versickern, wobei eine flächenhafte Versickerung zu bevorzugen ist. Im Einzelnen sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV-Arbeitsblatt A138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser), sowie das ATV-Merkblatt M153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist über die örtliche Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation schadlos abzuleiten. Dies betrifft insbesondere Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente erforderlich. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2016-07 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke können zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten bei der Marktgemeinde Dinkelscherben, Augsburgs Straße 4-6, Zimmer 13, an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8Abs. 1 DSchG):

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, das heißt ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Donauwörth mitgeteilt werden. Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer/innen, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer/innen eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes, sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Stellplätze

Die in der Planzeichnung dargestellten Stellplätze sind Vorschläge und keine Festsetzung.

Grundwasser

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden, die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern und bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutz- bzw. Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Hierzu wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. Überschüssiges Bodenmaterial ist unter Beachtung des §12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Lauingen, den 08.11.2016

Markt Dinkelscherben
Dinkelscherben, den.....

ML Planungsgruppe Lehni GmbH
Herzog-Georg-Str. 84, 89415 Lauingen

.....
Edgar Kalb
1. Bürgermeister