

BEBAUUNGSPLAN Nr. 27

BAUGEBIET
»HOLDERFLECKEN«

MARKT DINKELSCHERBEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 27

BAUGEBIET
« HOLDERFLECKEN »

MARKT DINKELSCHERBEN

Vorsicht:

Teilweise nichtig gemäß Artikel 90, UGH.



Van 30.06.85

Az. 26 N 93.2972

(sh. Vorgang bei JGA)

13.07.85. dda.

ALOIS STROHMAYR ARCHITEKT BDA
AM GRABEN 15,8901 MARKT STADTBERGEN

Alois Strohmayr
Architekt BDA
Am Graben 15
8901 Stadtbergen

4. Fertigung von 7

B E B A U U N G S P L A N N R . 2 7

Baugebiet: Holderflecken

Markt Dinkelscherben, Landkreis Augsburg

hier: T e x t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

Stadtbergen, den 25. September 1990
Ma/Zw/89-148-T

geändert, den 12. September 1991

geändert, den 23. Juni 1992

ergänzt gem. Bescheid des LA Augsburg v. 18.08.1992

Alois Strohmayr
Architekt BDA



.....

Der Markt Dinkelscherben, Landkreis Augsburg, erläßt 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 EVertr. vom 31.08.1990, BGBl. IS. 889, 1122), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, BayRS-2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, BayRS-2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als

S A T Z U N G

§ 1 I n h a l t d e s B e b a u u n g s p l a n e s

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekten A. Strohmayer, Am Graben 15, 8901 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 25. September 1990 (in der Fassung vom 23.06.1992), die zusammen mit der schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros Obermayer, München, vom 02.02.1989 sowie den nachstehenden Vorschriften, den Bebauungsplan bildet.

§ 2 A r t d e r b a u l i c h e n N u t z u n g

Nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung werden festgesetzt:

- 2.1 Im südöstlichen Bereich (südlicher Danzerweg) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 27. Januar 1990. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind nicht zugelassen.
- 2.2 Im mittleren Bereich (beidseits der Bergstraße und Krumbacher Straße) sowie südl. der Dr. F. Grabowski Straße ein Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVO.

Im Mischgebiet westlich der Krumbacher Straße, nördlich der Dr. Franz Grabowski Straße, sind keine Wohngebäude zulässig.

Im Mischgebiet südlich der Dr. Franz-Grabowsky-Straße sind auf den Grundstücken Fl.Nr. 457, 459, 460, 461, 462, 481/1 Teilfläche und 482 nur dann Wohngebäude zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung auf dem gleichen Grundstück stehen.
- 2.3 Das restliche Gebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt.
- 2.4 Die Geräuschemissionen aus dem Gewerbegebiet - nördlich der Dr. F. Grabowski-Straße müssen in Ihrer Summenwirkung unter Einbeziehung vorhandener Lärmquellen so begrenzt sein, daß auf den baulich genutzten Grundstücken südlich und östlich dieser Gewerbefläche die zulässigen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel für Mischgebiete gem. DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

§ 3 M a ß d e r b a u l i c h e n N u t z u n g

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschosflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

§ 4 Z a h l d e r V o l l g e s c h o ß e

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind max. 2 bis 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das 2. bzw. 3. Vollgeschos im Dachraum liegen muß.
- 4.2 Im Gewerbegebiet sind max. 2 bzw. 3 Vollgeschosse zulässig. Die max. Traufhöhe beträgt bei 2 Vollgeschossen 8,00 m und bei 3 Vollgeschossen 11,00 m.

§ 5 B a u w e i s e

- 5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 5.2 Für das Gewerbegebiet wird eine offene Bauweise mit folgender Abweichung gemäß § 22 Abs. 4 BauMVO festgesetzt:

Es dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden und zwar bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung.

- 5.3 Die Garagen sind, soweit die Bebauungsplanzeichnung dies vorsieht, an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Wahlweise können sie unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen an anderer Stelle errichtet werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

§ 6 G e s t a l t u n g d e r G e b ä u d e

6.1 Wohngebiet/Mischgebiet

- 6.1.1 Für die Hauptgebäude sind nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung nur symmetrische Satteldächer mit roter Ziegeleindeckung zulässig. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebene Hauptfirstrichtung und Dachneigung ist einzuhalten.
- 6.1.2 Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldächern bei einer Dachneigung von mind. 25° zu errichten und dürfen die Dachneigung des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 6.1.3 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Decke Rohbeton bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren, darf 60 cm nicht überschreiten.
- 6.1.4 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

- 6.1.5 Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgauben) sind zulässig. Die Länge des Aufbaues darf max. 1/3 der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) betragen und muß mind. 2,5 m vom Ortsgang entfernt sein. Der First der Dachaufbauten muß mind. 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- 6.2 Gewerbegebiet
 - 6.2.1 Für die Hauptgebäude sind die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Dachformen zulässig.
 - 6.2.2 Nebengebäude sind mit Dachformen, entsprechend der Hauptgebäude, zu errichten.
 - 6.2.3 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.
 - 6.2.4 Bei Gebäuden über 90 m Gesamtlänge ist nach mind. 50 m im Grundriß ein Versatz der Außenwände um mind. die halbe Traufhöhe vorzusehen.

Nach mehr als 80 m Gebäudelänge muß die Traufhöhe um mind. 1,50 m in der Höhe versetzt sein. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zugelassen, wenn die mit der Festsetzung beabsichtigte Gliederung der Gebäude auf andere bauliche Weise, die dem Orts-, Straßen- und Landschaftsbild dienen, erreicht werden kann, oder wenn aus produktionsbedingten, betrieblichen Gründen ein Versatz der Außenwände den ordnungsgemäßen Betriebsablauf wesentlich erschweren würde.

§ 7 W e r b e a n l a g e n

- 7.1 Die Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen ist unterhalb der Traufe anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen. Die Höhe und Breite der figürlichen Darstellungen und der Buchstaben dürfen 80 cm nicht überschreiten.
- 7.3 Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht gestattet, ferner großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern. Grelle Farben bzw. Signalfarben sind nicht zulässig.

§ 8 E i n f r i e d u n g e n u n d A n p f l a n z u n g e n

- 8.1 Im Allgemeinen Wohn- und Mischgebiet dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur Zäune aus senkrechten Holzlatten errichtet werden. Die Zaunhöhe einschl. Sockel darf max. 1,00 m betragen.
- 8.2 Im Gewerbegebiet und Mischgebiet dürfen Einfriedungen von 1,00 m bis 2,00 m einschl. Sockel errichtet werden. Zulässig sind Einfriedungen aus Maschendraht an Stahlsäulen, die mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu hinterpflanzen sind. Einfriedungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen.

Ausnahmsweise sind anders gestaltete Einfriedungen, auch höhere, zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern. Bei Einfriedungen, die höher als 2,0 m sind, sind die Abstandsflächen gem. BayBO einzuhalten.

Die Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge und Ausstellungsräume in Anspruch genommen werden, als Grünpflanzflächen auszuführen. Die Bepflanzung hat mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetationszone als geschlossene Pflanzfläche zu erfolgen.

8.3 Zusammenhängende Parkplatzflächen sind mit großkronigen Bäumen I. Wuchsklasse zu bepflanzen (pro 150 m² ein Baum).

8.4 Ortsrandeingrünung

Auf den zeichnerisch festgesetzten (im Westen und nördl. Dr. F. Grabowski Straße) zu bepflanzenden privaten Grünflächen ist eine (als Ortsrandeingrünung) geschlossene Baum- und Strauchpflanzung in einer Mindestdiefe von 5,00 m zu errichten. Die Sträucher sind im Verband von 1,3 x 1,3 m zu setzen (Pflanzgröße 80 - 125 cm). Zusätzlich sind alle 8 - 10 lfdm. Pflanzstreifen Bäume der I. und II. Wuchsklasse mit einem Stammumfang von mind. 12 cm zu setzen. Der Anteil der Bäume I. Wuchsklasse muß mind. 50 % betragen; (Stammumfang 14-16 cm, 3 x verpflanzt).

8.5 Mind. 15 % der Baugrundstücke sind als Grünpflanzfläche zu gestalten. Pro 75 m² Grünfläche ist ein Baum der I. Wuchsklasse zu pflanzen; Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

8.6 Für alle festgesetzten Pflanzungen sind die Gehölzarten der standortheimischen Vegetation zu wählen.

Bäume I. Wuchsklasse

Stieleiche	-	Quercus robur
Rotbuche	-	Fagus sylvatica
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sandbirke	-	Betula pendula
Zitterpappel	-	Populus tremula *

*nur einzelne Exemplare

Bäume II. Wuchsklasse

Hainbuche	-	Carpinus betulus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Eberesche	-	Soburs aucuparia

Sträucher:

Haselnuß	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Weißdorn	-	Crataegus oxyacantha
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Gemeiner Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Salweide	-	Salix caprea
Ackerrose	-	Rosa arvensis

8.7 Die Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und bei Absterben einzelner Gehölze Ersatzpflanzungen durchzuführen.

§ 9 Versorgungsleitungen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprecheinrichtungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.

§ 10 Höhenlage der Gebäude

- 10.1 Bei Wohngebäuden darf die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK Rohbeton) max. 0,35 m betragen, gemessen an der jeweiligen Erschließungsstraße Hinterkante Fahrbahn bzw. Gehweg
- 10.2 Im Gewerbegebiet darf die Sockelhöhe, d.h. der Erdgeschossfußboden (OK Rohbeton) max. 1,50 m betragen.
- 10.3 Bei An- bzw. Erweiterungsbauten an bestehenden Anlagen, die eine andere Sockelhöhe als die unter Ziffer 9.1 bzw. 9.2 festgesetzt aufweisen, ist ausnahmsweise die Übernahme der vorhandenen Sockelhöhe zulässig.

§ 11 Immissionsschutz

- 11.1 Bahnlinie Günzburg - Augsburg
Entlang der Bahnlinie auf Bahngrund wird eine Schallschutzwand von 2,50 m Höhe errichtet (s. Planeintragung).
- 11.2 Die Gebäude, die durch die Schallschutzwand nicht ausreichend geschützt sind, erhalten Schallschutzfenster.
- 11.3 Die Ausführungen und Hinweise der schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros Obermeyer, München, vom 02.02.1989, sind zu beachten.
- 11.4 Für Einzelobjekte ist jeweils ein schalltechnischer Nachweis zu führen.

§ 12 Inkrafttreten

- 12.1 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
- 12.2 Im Überschneidungsbereich, mit dem Bebauungsplan Nr. 15 "Söldnerfeld", werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

1. Okt. 1992


Markt Dinkelscherben, den



.....
1. Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
GE	Gewerbegebiet
MI	Mischgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
0.8	Grundflächenzahl (höchstzulässige)
1.8	Geschoßflächenzahl (höchstzulässige)
SD	Satteldach
PD	Pulldach
FD	Flachdach

Baugrenze



Straßenverkehrsflächen mit Verkehrsgrün

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



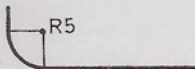
Private Grünfläche mit Anpflanzung
= zugleich Ortsrandeingrünung



Bäume zu pflanzen



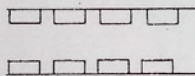
Bäume zu erhalten



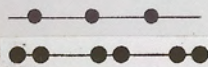
Bordsteinradius



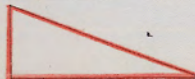
Masszahl



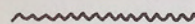
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



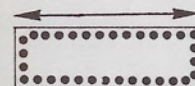
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung



Sichtdreiecke - von Sichthindernissen aller Art (Bebauung, Anpflanzung udgl. mehr) ab 0,80 m über Fahrbahnoberfläche freizuhalten



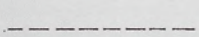
Schallschutzwand mit Höhenangabe lt. Schallgutachten



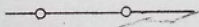
Hauptfirstrichtung

Biotop Nr. 7629-3.10

B) FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN



Vorgeschlagene Grundstücksteilung



Bestehende Grundstücksgrenzen

644

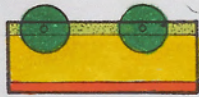
Flurnummern



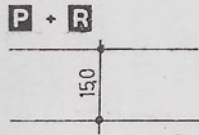
Bestehende Hauptgebäude mit Angabe der Firstrichtung und Gebäudehöhe



Bestehende Nebengebäude

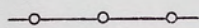


Unterteilung der Straßenverkehrsfläche
(Baumstreifen - Fahrbahn - Gehweg)

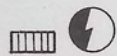


Park und raid
(Stellplätze für Bahnbenützer)

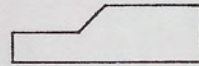
Anbaufreie Zone - Staatsstraße 2027



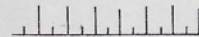
Bestehende Wasserversorgung



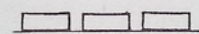
Bestehende Trafo-Station



Bahnanlage (Bahnlinie Augsburg-Ulm)



Böschung



Grenze des anschließenden Bebauungsplanes
Bebau Nr. 15 "Söldnerfeld"



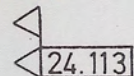
Bestehende-20 kv-Kabel



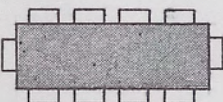
Vorgeschlagene Situierung neuer Gebäude



Garage



Ortsdurchfahrtsgrenze mit Kilometerangabe

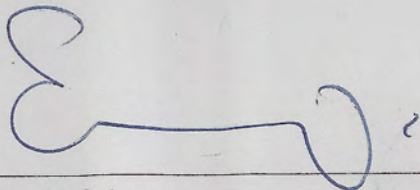


Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan
Nr. 15 "Söldnerfeld"

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.05.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 18.05.1989 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.1990 hat in der Zeit vom 19.11.1990 bis 10.12.1990 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.1991 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.1991 bis 06.03.1992 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Marktgemeinde hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 23.06.1992 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23.06.1992 als Satzung beschlossen.
- e) Das Landratsamt hat zu dem Bebauungsplan mit Schreiben vom 18.08.1992 Nr. 501-610-18 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
- f) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 01.10.1992 gemäß § 12 - 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Dinkelscherben, den 01.10.1992



1. Bürgermeister



STADTBERGEN, 11. JULI 1989
geändert, 25. SEPT. 1990
geändert, 12. SEPT. 1991
geändert, 23. JUNI 1992

* ergänzt gemäß Bescheid des LA Augsburg vom
18.08.1992

Alois Strohmayer

beratender Architekt BDA

Am Graben 15

8901 Stadtbergen



**ALOIS STROHMAYR ARCHITEKT BDA
AM GRABEN 15, 8901 MARKT STADTBERGEN**