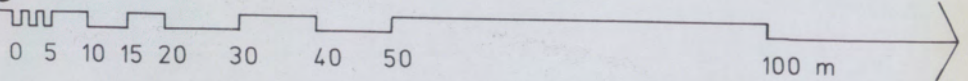


# BEBAUUNGSPLAN Nr.26

BAUGEBIET  
« DILLGASSÄCKER »

MARKT DINKELSCHERBEN  
OT OBERSCHÖNEBERG

M 1 : 1000



STADTBERGEN, 12. NOV 1991  
geändert, 15. JUNI 1993  
geändert, 21. SEPT 1993  
geändert, 15. MÄRZ 1994

**Alois Strohmayer**  
Architekt BDB/VFA  
Am Graben 15 · 86391 Stadtbergen  
Postfach 1165 · 86382 Stadtbergen



ALOIS STROHMAYR ARCHITEKT BDB/VFA  
AM GRABEN 15, 86391 MARKT STADTBERGEN

# ZEICHENERKLÄRUNG

## A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN



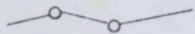
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

GI Industriegebiet

GE Gewerbegebiet

MD	Dorfgebiet
0,7	Grundflächenzahl (höchstzulässige)
①6	Geschoßflächenzahl (höchstzulässige)
I/II	Zahl der Vollgeschoße (Höchstgrenze)
III (II+D)	3 Vollgeschoße als Höchstgrenze, wobei das zulässige 3. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß
O	offene Bauweise
SD	Satteldach
PD	Pulldach
FD	Flachdach
TH	Traufhöhe
△ <sub>ED</sub>	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
D	Dachneigung
←→	Hauptfirstrichtung
•••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-----	Baugrenze
=====	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
▭	Straßenverkehrsflächen
▭ R+F	Rad- und Fußweg
▭ •••	öffentliche Grünflächen
▭ BOLZPLATZ ⊕	Bolzplatz mit Kinderspielplatz
▭ •••	Grünanlage - Park
▭ ○ ○ ○	Baumreihen zu pflanzen
▭ ○ ∞ ○	Private Grünfläche mit Pflanzgebot = zugleich Ortsrandeingrünung
┌ R 8	Bordsteinradius
↑ 6,0 ↑	Maßzahl

## B) FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN



Bestehende Grundstücksgrenzen

123

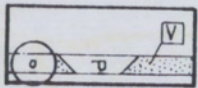
Flurnummern



Bestehende Hauptgebäude



Bestehende Nebengebäude



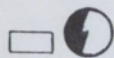
Straßenverkehrsflächen mit Gehweg, Parkplatz und Verkehrsgrün



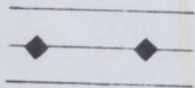
Besondere Gestaltung der Straßenverkehrsfläche (z.B. Aufpflasterung)



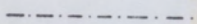
Bestehende Bahnanlagen



Trafostation -geplant



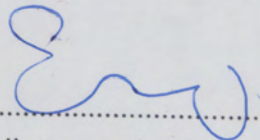
Bestehende Freileitung der LEW mit Schutzstreifen



20 KV-Kabel -geplant

# VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 12.07.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.08.1988 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.11.1991 hat in der Zeit vom 30.12.1991 bis 29.01.1992 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.03.1994 wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.1993 bis 30.07.1993 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Marktgemeinde hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 15.03.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 15.03.1994 als Satzung beschlossen.
- e) Das Landratsamt hat zu dem Bebauungsplan mit Schreiben vom 08.09.1994 Nr. 501-610-18 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

  
.....  
Bürgermeister

Dinkelscherben, den 20.09.1994



  
E s e r

1. Bürgermeister

- f) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 29.09.1994 gemäß § 12 - 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Alois Strohmayer  
Architekt BDB/VFA  
Am Graben 15  
86382 Stadtbergen

... Fertigung von 7

## B E B A U U N G S P L A N N R . 2 6

Baugebiet: Dillgassäcker im OT Oberschöneberg

Markt Dinkelscherben, Landkreis Augsburg, OT Oberschöneberg

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 12. November 1991  
Ma/Zw/88-70-T  
geändert, den 15. Juni 1993  
geändert, den 21. September 1993  
geändert, den 15. März 1994

Alois Strohmayer  
Architekt BDB/VFA



.....

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 12. November 1991 (in der Fassung vom 15.03.1994), die zusammen mit 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 südwestlichen Bereich ein Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S., geändert durch EVertr. vom 31.08.1990 BGBl. II S. 889, 1122).
- 2.2            Im östlichen und nördlichen Bereich, wie im Bebauungsplan dargestellt, ein Industriegebiet (GI) im Sinne des § 9 der BauNVO.
- 2.3            Im restlichen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der BauNVO.
- 2.4            In den Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten, die in der Planzeichnung eingetragenen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.
- 2.5            Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiegelnden 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.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbe- und Industriegebiet 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 zukünftig möglich hinzukommenden Gewerbe- und Industriebetrieben führt.

Es ist deshalb mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, daß die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1 vor den Fenstern von schutzwürdigen Räumen nachweist.

Bei Büros muß stattdessen nachgewiesen werden, daß in ihnen unter gleichen Voraussetzungen der Beurteilungspegel innerhalb des Raumes 40 dB(A) nicht überschreitet.

- 2.6 Im gesamten Planbereich sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen erhebliche Belästigungen der Umgebung durch Abgase, Rauch, Ruß, Gerüche und Staub nicht auftreten. Die Begrenzungen derartiger Emissionen ist 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.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **§ 4 Zahl der Vollgeschoße**

- 4.1 Im Dorfgebiet sind max. 3 Vollgeschoße zulässig, wobei das 3. Vollgeschoß im Dachraum liegen muß.
- 4.2 Im Gewerbegebiet sind max. 2 Vollgeschoße zulässig. Die max. Traufhöhe beträgt bei 2 Vollgeschoßen 8,00 m und bei 1 Vollgeschoß 4,5 m.
- 4.3 Im Industriegebiet sind max. 2 Vollgeschoße bei einer Traufhöhe von 8,0 m zulässig.  
Ausnahmsweise kann die Traufhöhe überschritten werden, wenn zwingende betriebliche Belange dies erfordern und sich das Gebäude in das Landschaftsbild einfügt.

### **§ 5 Bauweise**

- 5.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- 5.2 Für das Gewerbe- und Industriegebiet wird eine offene Bauweise mit folgender Abweichung gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO 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 beab-



sichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.

## § 6 Gestaltung der Gebäude

### 6.1 Dorfgebiet

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. Grenzgebäude dürfen eine Dachneigung von max. 45° aufweisen. Bei einer Dachneigung von mehr als 45° ist die gesetzliche Abstandsfläche (mind. 3,0 m) zur Grenze einzuhalten.

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 Ortgang entfernt sein. Der First der Dachaufbauten muß mind. 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

### 6.2 Gewerbe- und Industriegebiet

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 Werbeanlagen

- 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 Einfriedungen und Anpflanzungen

- 8.1 Im Dorfgebiet 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 Industriegebiet 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.

- 8.3 Formschnitthecken sowie sichtbare Zaunsockel, Mäuerchen udgl. sind am Ortsrand unzulässig.  
Am Ortsrand dürfen die Zäune nicht auf der Grundstücksgrenze errichtet werden, sondern sind um mind. 2,0 m zurückzusetzen und entweder in die Pflanzung zu integrieren oder zwischen Betriebsfläche und Pflanzung zu errichten.
- 8.4 Die Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge und Ausstellungenräume in Anspruch genommen werden, als Grünpflanzflächen auszuführen. Die Bepflanzung hat mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetationszone als geschlossene Pflanzfläche zu erfolgen.
- 8.5 Zusammenhängende Parkplatzflächen sind mit großkronigen Bäumen I. Wuchsklasse zu bepflanzen (pro 100 m<sup>2</sup> ein Baum).
- 8.6 Ortsrandeingrünung

Auf den zeichnerisch festgesetzten (im Osten und Norden) zu bepflanzen privaten Grünflächen ist eine (als Ortsrandeingrünung) geschlossene Baum- und Strauchpflanzung in der festgesetzten Tiefe (lt. Planzeichnung) zu errichten.  
Die Sträucher sind im Verband von 1,3 x 1,3 m zu setzen (Pflanzgröße 80 - 125 cm).  
Zusätzlich sind alle 6 - 8 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).

- 8.7 Mind. 15 % der Baugrundstücke sind als Grünpflanzfläche zu gestalten. Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum der I. Wuchsklasse zu pflanzen; Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.
- 8.8 Für die Pflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich Bäume der I. Wuchsklasse zulässig.
- 8.9 Spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des ersten Gebäudes ist die Anlage der Grünfläche und Anpflanzung zu erstellen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und bei Absterben einzelner Gehölze Ersatzpflanzungen durchzuführen.
- 8.10 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

Zu jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan mit dem Eingabeplan zu erstellen.

**§ 9 V e r s o r g u n g s l e i t u n g e n**

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

**§ 10 H ö h e n l a g e d e r G e b ä u d e**

- 10.1 Bei Wohngebäuden darf die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OK Rohbeton) max. 0,35 m betragen, gemessen

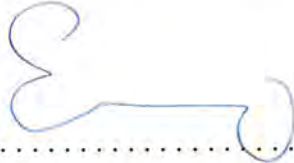
an der jeweiligen Erschließungsstraße Hinterkante Fahrbahn bzw. Gehweg

- 10.2 Im Gewerbe- und Industriegebiet 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            I n k r a f t t r e t e n**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Markt Dinkelscherben, den 29.09.1994.....





.....  
1. Bürgermeister