

Satzung

Der Markt Dinkelscherben, Landkreis Augsburg erlässt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende **Bebauungsplansatzung** für den

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51
mit Grünordnungsplan
"Grünfläche mit Zweckbestimmung Fischzucht
mit Ausflugsstätte und Parkplatz",
Flur Nr. 48, Gemarkung Fleinhausen**

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 14.12.2010, redaktionell geändert 15.02.2011.

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, i. d. Fassung vom 14.12.2010, redaktionell geändert 15.02.2011, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

2. Festsetzungen zur baulichen und sonstigen Nutzung

- 2.1 Das Gebiet innerhalb des in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Geltungsbereiches (Gesamtfläche der Fl. Nr. 48) wird als "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fischzucht mit Ausflugsstätte und Parkplatz" festgesetzt.

2.2 Das Gesamtgebiet wird in 4 Teilflächen mit folgenden Nutzungen aufgeteilt:

Teilfläche Nr. 1

Fläche für Gaststättenbetrieb mit Freiluftbewirtung.

Innerhalb der Teilfläche 1 sind bauliche Anlagen für den Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft mit Freiflächenbewirtung zugelassen, einschl. erforderlicher Zufahrten und Wegen.

Vergnügungsstätten, Spielhallen o. ä. Einrichtungen sind nicht zugelassen.

Teilfläche Nr. 2

Fläche für landwirtschaftliche Gebäude (Scheune, Maschinenhalle o. ä.)

Teilfläche Nr. 3

Fläche für den Fischzuchtbetrieb und landwirtschaftliche Nutzung.

Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Fischzuchtbetrieb sowie damit verbundene Führungen und Erläuterungen des Betriebes für Gäste und Besucher stehen.

Dazu gehören u. a. Geräteschuppen, Schutznetze gegen Vögel (Fischräuber) mit zugehörigen Befestigungspfählen, Stege und Plattformen in die Fischteiche für Fütterung und Unterhalt sowie auch für Besucherführungen für anschauliche Erläuterungen zu Fischbestand und Fischzuchtbetrieb, Belüftungsanlagen sowie Becken und Behälter für den Betrieb und die Direktvermarktung und die Anlage eines Wassertretbeckens in Verbindung mit der beabsichtigten Förderung des Ausflugsbetriebes. Notwendige Wege für Betrieb und Unterhalt.

Teilfläche Nr. 4

PKW-Stellfläche, wasserdurchlässig in Kies- oder Schotterbefestigung.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl:

Teilfläche 1:

Max. zulässige Grundflächenzahl 0,5

Teilfläche 2:

Die max. zulässige Grundfläche wird durch die Größe des Baufensters bestimmt, max. zulässige Grundflächenzahl 1,0.

Teilfläche 3:

Bauliche Anlagen sind als Nebenanlagen in der für den Betrieb einer derartigen Fischzuchtanlage üblichen Größe und Umfang erlaubt. Auf Ziff. 2.2 der Satzung wird verwiesen.

Teilfläche 4:

Kfz-Parkplatzfläche, bauliche Anlagen sind nicht erlaubt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und 3 BauGB, § 18 BauNVO)

Teilfläche 1:

- ♦ Die max. zul. Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss (RFB-EG) wird mit 0,50 m über OK heute vorhandenem Gelände festgelegt.
- ♦ Die max. zul. Traufhöhe TH, gemessen traufseitig zwischen OK RFB-EG und Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit OK Sparren Dachkonstruktion wird mit 4,75 m festgesetzt.
- ♦ Die max. zul. Gebäudehöhe, gemessen zwischen OK RFB-EG und OK First bei Satteldach bzw. OK Hochrand Dachhaut bei Pultdach beträgt 7,50 m.

Teilfläche 2:

- ♦ Die max. zul. Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss (RFB-EG) beträgt 0,50 m über OK heute vorhandenem Gelände.
- ♦ Die max. zul. Traufhöhe, gemessen traufseitig zwischen OK RFB-EG und Schnittpunkt Gebäudeaußenwand mit OK Sparren Dachkonstruktion wird auf 4,75 m festgesetzt.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 4.1 Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Abweichend von § 22 BauNVO Abs. 2 wird die max. zul. Länge der Hausformen und Überdachungen auf 30,0 m begrenzt.

- 4.2 Die überbaubare Fläche in den Teilgebieten 1 und 2 wird durch Baugrenzen gemäß Darstellung in der Planzeichnung festgelegt. Gebäude und bauliche Anlagen in den Teilflächen 1 und 2 sind innerhalb dieser Baugrenzen anzuordnen.

5. Gestaltung, Einfriedungen, Einfahrten

5.1 Teilflächen 1 und 2:

Die Dachausbildung von Gebäuden oder baulichen Anlagen innerhalb der Teilflächen 1 und 2 ist mit Satteldach oder Pultdach auszuführen. Die Dachneigung (DN) wird für Satteldächer mit DN 15° bis 38° festgelegt, für Pultdächer mit DN 8° bis 18°.

5.2 Teilfläche 3:

Geräteschuppen und dergleichen sind in ortsüblicher Form dem Zweck entsprechend vorzugsweise in Holzbauweise mit Sattel- oder Pultdach auszuführen

5.3 Die Fassaden- und Dachgestaltung ist harmonisch in das Landschaftsbild einzubinden. Grelle Farben, Leuchtreklamen oder überdimensionale Werbeanlagen sind nicht zugelassen. Es sind natürliche Farbtöne zu verwenden.

5.3 Einfriedungen sind bevorzugt in Form von freiwachsenden standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Hecken auszuführen. Zugelassen sind auch innenliegende Maschendrahtzäune. Die Maschendrahtzäune sind mindestens 2-reihig vorzupflanzen. Mit der Unterkante Zaun ist für eine ausreichende Kleintierdurchlässigkeit ein Abstand bis zur Geländeoberkante (GOK) von mindestens 0,15 m einzuhalten. Innerhalb der Grundstückseinfriedung sind notwendige Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6,0 m zugelassen.

6. Grünordnung

6.1 Pflanzgebot

Soweit in der Planzeichnung entsprechende Pflanzgebote festgesetzt sind, ist die Anpflanzung entsprechend diesen Standortfestlegungen vorzunehmen.

Der das Plangebiet als Grundstückseingrünung bereits umgebende, relativ dichte Gehölzgürtel ist gemäß Darstellung in der Planzeichnung zu erhalten, zu pflegen und auf die in der Planzeichnung festgesetzte Breite von 5,0 m bzw. in Teilbereichen 4, 0 m weiter zu entwickeln. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen, vorhandene Lücken zu schließen. Öffnungen bei notwendigen Grundstückszufahrten sind zulässig.

Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist als ortsuntypische Baumart nicht zugelassen.

Bei Sträuchern sind die unter Punkt 6.3 aufgeführten Arten vorrangig zu pflanzen. Nadelholzhecken sind nicht zulässig. In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen zur Grundstückseingrünung gilt die unter Ziff. 6.3 festgesetzte Pflanzdichte für Sträucher.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach Genehmigung des Bauantrages für die baulichen Anlagen in Teilfläche 1 herzustellen.

Eine Einfriedung der Ausgleichsfläche ist nicht zugelassen. Anlage, Pflege und Unterhalt der Ausgleichsfläche obliegt dem Grundstückseigentümer.

Die mit "A" bezeichnete Ausgleichsfläche ist als extensive Wiesenfläche mit einem etwa 3 m breiten Altgrassaum zur angrenzenden Hecke zu gestalten.

Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung:

Extensivierung:

Die Wiesenfläche wird extensiviert, ohne sie jedoch aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen. Im Einzelnen bedeutet dies:

- Frühester Schnittzeitpunkt 15. Juni des Jahres*

* Hinweis zum Schnittzeitpunkt: In begründeten Ausnahmefällen – wie günstige anhaltend gute Wetterlage – kann der Schnittzeitpunkt nach vorheriger Absprache mit der UNB bis höchstens 10.06. d.J. vorverlegt werden.

- Verzicht auf chemischen Pflanzenschutz
- Versicht auf Düngemaßnahmen

Häufigkeit der Mahd: 2 bis 3-malige Mahd pro Jahr, je nach Erfordernis der Masse des Aufwuchses in den ersten Jahren. Reduzierung der Anzahl der Schnitte in den folgenden Jahren in Abhängigkeit vom tatsächlichen Aufwuchs.

- Langfristiges Ziel ist die Ausmagerung der Fläche und die damit einher gehende Artenanreicherung der Wiesenflora. Folge kann die Reduzierung der Mähhäufigkeit auf 1 - 2 Schnitte pro Jahr sein.

Das Mähgut dient der Verwertung in der Landwirtschaft; es ist in jedem Falle von der Fläche zu entfernen.

Alternativ zur Mahd der Fläche, kann die Wiese auch extensiv beweidet werden. Eine vorherige Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ist hierbei erforderlich.

Heckensaumstreifen:

In einer Breite von etwa 3 m wird der Aufwuchs als Altgrasstreifen im Herbst bis über den Winter belassen. Die Mahd erfolgt erst mit dem darauf folgenden Schnitt im Juni des Folgejahres

Die Maßnahmen sind innerhalb von 2 Jahren nach baurechtlicher Genehmigung der Anlage fertigzustellen.

7. Oberflächenentwässerung, Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Auf dem Grundstück anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist innerhalb des Grundstückes möglichst flächenhaft zu versickern.
- 7.2 Die Anlage von Fuß- und Fahrwegen innerhalb des Gesamtgrundstückes ist in dem für den Betrieb und Unterhalt der Anlage erforderlichen Umfang zulässig. Die Wege sind wasserdurchlässig als Graswege oder in Kies- oder Schotterbefestigung auszuführen.

Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft

Markt Dinkelscherben
Dinkelscherben, den 14.12.2010
redaktionell geändert 15.02.2011



.....
(Peter Baumeister, 1. Bürgermeister)

Markt Dinkelscherben

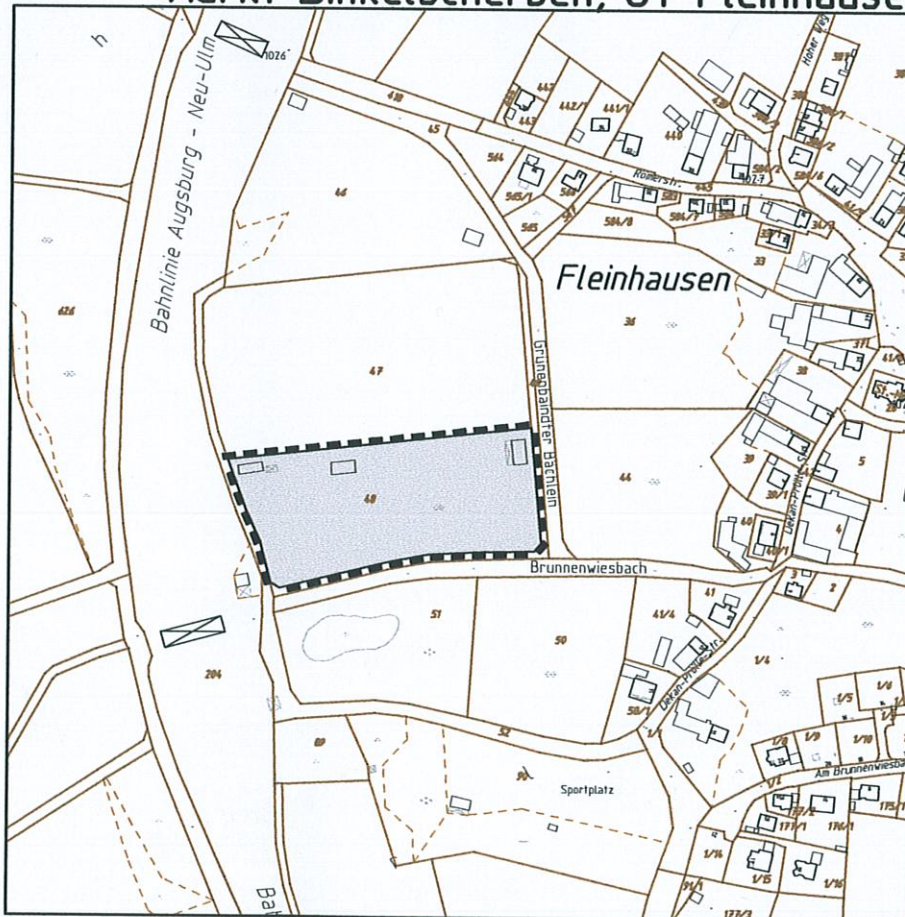


Vorhabenbezogener BEBAUUNGSPLAN Nr. 51 mit Grünordnungsplan

„Grünfläche mit Zweckbestimmung Fischzucht
mit Ausfluggaststätte und Parkplatz“,
Flur Nr. 48, Gemarkung Fleinhausen

Teil A – Planzeichnung

Markt Dinkelscherben, OT Fleinhausen



Maßstab 1:5000

BV: 99_023

EDV-Nr. BP-141210.plt

**THIELEMANN & FRIDERICH
ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN**



Dammstraße 1 x 86424 Dinkelscherben x Tel 08292/96054-0 x Fax -9

Planverfasser: G. Thielemann

Gez.: P.Pangerl

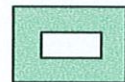
redaktionell geändert 15.02.2011
Fassung vom: 14.12.2010

M 1 : 1000

Zeichenerklärung

I) Festsetzung durch Planzeichen

1. Art der Baulichen Nutzung



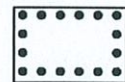
Grünfläche mit Zweckbestimmung
"Fischzucht mit Ausflugsgaststätte
und Parkplatz"

2. Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

3. Grünordnung



Umgrenzung von Flächen mit Bindung
für Bepflanzung und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) naturschutzfachliche
Ausgleichsfläche, Gestaltung und Entwicklung gem. Ziff. 6.4
der textlichen Festsetzungen.



Baum zu erhalten



Gehölzsaum zu erhalten



Gehölz, standortfremd, zu entfernen
(Fichte, Thuja u.ä.)

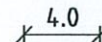


vorh. Gehölzsaum, darf entfernt werden

4. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



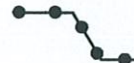
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Maßzahl in Meter



Bebauungsplanteilfläche mit
Nummerierung



Abgrenzung für Flächen
unterschiedlicher Nutzung



Fläche für die Anlage privater Parkplätze
mit Kies- oder Schotterbefestigung.

II.) Hinweise durch Planzeichen und nachrichtlich



bestehende Grundstücksgrenzen

363

Flurnummer



best. Bebauung



best. Überdachung



best. Fischweiher



best. Wegefläche



vorhandener Baum
(Obstwiese)



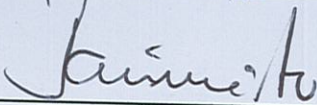
Nordpfeil

Verfahrensvermerke

- a) Der Bauausschuss hat in der Sitzung am 01.06.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB, auf Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan in der Fassung vom 27.04.2010, erfolgte durch öffentliche Auslegung im Rathaus, in der Zeit vom 28.06.2010 bis 09.07.2010. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 24.06.2010 ortsüblich hingewiesen. Während der Auslegung bestand die Möglichkeit der Erörterung der Planung und Äußerungen zum Planvorhaben vorzubringen.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.04.2010 erfolgte in der Zeit vom 06.07.2010 bis 26.07.2010
- d) Der Entwurf der Bebauungsplanes i.d. Fassung vom 21.09.2010 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2010 bis 12.11.2010 öffentlich ausgelegt.
- e) Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2, erfolgte in der Zeit vom 13.10.2010 bis 15.11.2010
- f) Nach Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. §4a Abs.3 BauGB nochmals zur Fassung 14.12.2010 im Bereich der Ausgleichsfläche geändert. Zu der Änderung wurde die Untere Naturschutzbehörde i. d. Zeit vom 16.12.2010 bis 07.01.2011 gehört. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch die Planänderung nicht mehr begründet.

Der Markt Dinkelscherben hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.06.2011, den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2010, redaktionell geändert 15.02.2011, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

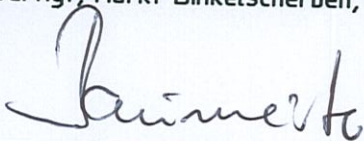
Markt Dinkelscherben, den 08. Juni 2011



(Peter Baumeister, 1.Bürgermeister)



Ausgefertigt, Markt Dinkelscherben, den 15. Juni 2011



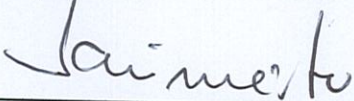
(Peter Baumeister, 1.Bürgermeister)



Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 01. Sep. 2011 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan rechtswirksam in Kraft (BauGB § 10 Abs. 3 Satz 4) Auch wurde auf die Rechtsfolgen des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Dinkelscherben, den 02. Sep. 2011



(Peter Baumeister, 1.Bürgermeister)

