

Textteil

Bebauungsplan Nr. 9 "Gewerbegebiet Nord-West"
Gemeinde Ustersbach

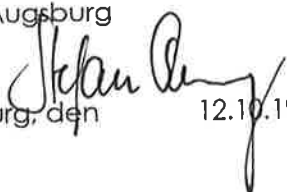

Städtebau - Architektur - Grünplanung
124 087
Stefan Quarg Büro Möhrle + Prechter
Dipl.-Ing. Architekt Landschaftsarchitekten
Bismarckstr. 7 1/2 Treustraße 29a

86159 Augsburg

86157 Augsburg

Augsburg, den

12.10.1999



Die Marktgemeinde Ustersbach erläßt aufgrund § 2, Abs. 1. § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), Art. 89 Abs. 1 Nr.17 und Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 04.08.1997 GVBl S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1997 (GVBl 344) folgenden Bebauungsplan in der Fassung vom 12.10.1999 als Satzung:

Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gewerbegebiet Nord-West"

Für das Gewerbegebiet am nordwestlichen Ortsrand an der Dinkelscherbener Str. von Ustersbach gilt die von dem **Architekten Quarg** und den **Landschaftsarchitekten Möhrle + Prechter** ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 12.10.1999, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet. Der integrierte Grünordnungsplan der Landschaftsarchitekten Möhrle + Prechter ist ebenfalls Bestandteil des B-Planes.

1. Art der baulichen Nutzung

Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als **Gewerbegebiet (GE)** im Sinne der § 8 der BauNVO festgesetzt.
Ausnahmen gemäß §8/3 Satz 3 BauNVO sind ausgeschlossen. (Vergnügungsstätten)

2. Festsetzungen für das Gewerbegebiet

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die angegebenen Werte für die GRZ als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Die festgelegte Baumassenzahl (BMZ) ist als Höchstgrenze zulässig.

Es gilt die geschlossene Bauweise mit der Maßgabe, daß Gebäude bis 135 m zulässig sind. **Unzulässig** hierbei sind **gewinkelte** oder **runde Baukörper**. Generell ist die Errichtung von neuen Gebäuden nur innerhalb der Baufenster zulässig!

Innerhalb der Grundstücke darf die max. zulässige Firsthöhe bis zu 15 % der überbaubaren Fläche für technische Einrichtungen um 2,0 m überschritten werden.

2.2 Dächer

Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und Ortgängen ein max. Dachüberstand von 1,80 m zulässig. Die Hauptdächer sind als Flachdächer auszubilden mit max. 10°.

Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen. Ausragende Dächer sind ausschließlich im Anlieferungs- und Ladebereich bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachgauben sind unzulässig.

Quergiebel sind unzulässig

Zwischen zwei Hauptgebäuden sind bei untergeordneten Baukörpern (Treppenhäuser, Verbindungsgänge) ebenfalls Flachdächer zulässig

2.2.1 Dachtragkonstruktionen sind oberhalb der Dachhaut unzulässig (z. B. Binder etc.).

2.2.2 Höhenlage und zusätzliche Festsetzungen für die Gebäude

Im Gewerbegebiet werden alle Gebäude höhengleich mit den Außenanlagen mit **NN 475,25 (OK FFB EG)** festgeschrieben.

Die für jedes Grundstück in der Planzeichnung festgesetzten max. Wandhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß (OK FFB EG).

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zum "Einstellen" der Gebäude sowie zum Gebäudeangleichen an das Gelände zulässig.

- I
 - Erdgeschoßhöhen (FFB EG) bzw.
Hofffläche (im Mittel) **Festgesetzte Höhe NN 475.25**
Bei evtl. Bürogebäuden (3. BA) ist ein zweites Vollgeschoss im
Obergeschoss zulässig (ein Vollgeschoss im Dachraum ist unzulässig).
 - Dachneigung bis 10°
 - Wandhöhe max 10,50 m (gemessen ab OK FFB EG)

2.2.3 Äußere Gestaltung der Gebäude

Bei allen Gebäuden sind die Dachflächen (Foliendächer) durch gestalterische "ansprechende" Attiken abzudecken, um die Fernwirkung zu mildern.

Kamine oder sonstige technische Nebenanlagen sind mit den Hauptgebäuden gestalterisch abzustimmen und zu integrieren. Sämtliche Nebenanlagen sind generell planlich exakt darzustellen.

Werbeanlagen sind nur an zwei Gebäudeseiten zulässig und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Max. Flächenanteil pro Fassade = 5 %. Werbeanlagen sowie private Beleuchtungsanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. Attika bleiben. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden parallel zur Außenwand zu errichten. Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig.

Die **Gesamtgestaltung** ist der **ländlichen Umgebung anzupassen**. Bevorzugte Materialien sind Putz, Holz, Beton, bzw. auch Metallfassaden, **die keine reflektierenden Oberflächen ausweisen dürfen**.

2.2.4 Erschließung

Sämtliche nutzbaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind über die Dinkelscherbener-Straße (Erschließungsstr.) anzubinden.

3.0 Garagen und Stellplätze

Garagen dürfen nur im Bereich der ausgewiesenen Stellplätze oder innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Tiefgaragen sind unzulässig. Offene Stellplätze ("Carports") sind zulässig.

Von der Haupteerschließungsstrasse aus dürfen Garagen und Stellplätze nicht direkt angebunden werden.

4.0 Behälter für Abfallbeseitigung

Die Müllbehälter sind im baulichen Zusammenhang mit den Hauptgebäuden bzw. Nebengebäuden (Garagen) zu errichten

5.0 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke (Einmündung Erschließungsstraße sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Oberkante Straßenmitte unzulässig. Eine Ausnahme bilden einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz über 2,50 m.

6.0 Baugrenzen und Abstandsflächen für offene Überdachungen

Für die Abstandsflächen gilt in jedem Fall Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Für eine offene Überdachung von Kfz-Stellplätzen und untergeordnete Bauteile gemäß BayBO ist ein Mindestabstand von 10,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Dach einzuhalten. Zu Nachbargrundstücken sind mind. 3,0 m einzuhalten.

7.0 Zahl der Wohnungen

Im gesamten Geltungsbereich ist nur **eine** Betriebsleiterwohnung (Eigentümerwohnung) zulässig.

8.0 Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen (siehe Planzeichnung) sind extensiv zu pflegen, d.h. die Flächen sind nicht zu düngen und 1-2 mal jährlich zu mähen.

Die Baumreihe entlang der Dinkelscherbener Straße ist artgleich mit großkronigen Bäumen gem. der nachstehenden Artenliste auszuführen. Das Anpflanzen von Bodendeckern ist nicht gestattet. Angrenzende Straßen oder Wegeflächen werden in die Grünanlagen entwässert.

8.2 Private Grünflächen

Das Bild der privaten Grünflächen (siehe Planzeichnung) ist von Bäumen auf Wiesengrund geprägt. Das Anpflanzen von Bodendeckern ist nicht gestattet. Die privaten Grünflächen sind extensiv zu pflegen, d.h. die Flächen sind nicht zu düngen und 1-2 mal jährlich zu mähen.

Die Ortsrandeingrünung und die Durchgrünung des Planungsgebietes ist gemäß Planeintrag durchzuführen. Es dürfen nur heimische Gehölze gemäß der nachfolgenden Artenliste verwendet werden. Koniferen wie Thuja oder Scheinzypresse sind nicht gestattet.

Zur Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft ist am nördlichen Rand des Planungsgebietes eine flächenhafte Gehölzpflanzung in einer Tiefe von 5 m anzulegen. Der Aufbau der flächenhaften Gehölzpflanzung hat der einer Feldhecke mit Baum-, Strauch- und Krautschicht zu entsprechen. Je m² ist eine Pflanzdichte von 1 Strauch bzw. Baum einzuhalten. Mindestens alle 10 m muß ein Baum gepflanzt werden. Der Krautsaum ist im Abstand von 2 Jahren abschnittsweise zu mähen.

Der Charakter der privaten Grünfläche im Osten des Planungsgebietes ist zu erhalten. Ausgefallene Obstgehölze sind artgleich zu ersetzen.

8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bächlegraben ist nördlich des PKW-Parkplatzes naturnah zu gestalten, insbesondere durch eine unregelmäßige Linienführung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen (Prall- und Gleitufer). Ein Teil der Uferbereiche, ca. 40 %, ist mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen oder mit autochtonem Saatgut einzusäen. Die weiteren Uferflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, bzw. vereinzelt mit Gehölzen zu bepflanzen. Beidseitig des Bächlegrabens ist ein mind. 4 m breiter Uferstreifen extensiv zu nutzen. Ein Verbuschen ist durch geeignete Maßnahmen - Mahd alle 2 Jahre in einzelnen Teilbereichen - zu verhindern.

8.4 Gehölzbestand

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes ist die vorhandene Parkplatzeingrünung zu erhalten. Die zu erhaltenden Gehölze sind unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 wirksam zu schützen.

8.5 Anpflanzungen

Pflanzliste

Für die festgesetzten Anpflanzungen stehen folgende Arten zur Auswahl:

- Großkronige Bäume (Mindestpflanzgröße Hochstämme / Heister StU 18-20 cm)

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Esche	-	Fraxinus excelsior
Stieleiche	-	Quercus robur
Winterlinde	-	Tilia cordata
Bergulme	-	Ulmus glabra

- Kleinkronige Bäume (Mindestpflanzgröße Hochstämme / Heister StU 16-18 cm)

Grauerle	-	Alnus incana
Sandbirke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Eberesche	-	Sorbus aucuparia

- Ufergehölze (Mindestpflanzgröße s.o.)

Grauerle	-	Alnus incana
Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Korbweide	-	Salix viminalis

- Sträucher (Mindestpflanzgröße 60-100 cm)

Gem. Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuß	-	Corylus avellana
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche-		Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hundsrose	-	Rosa canina

8.6 Sicherstellung des Pflanzraumes

für Bäume: Bodenstandraum mind. 200 x 300 cm

Mindestauftragshöhen: Großkronige Bäume: 80 cm
Kleinkronige Bäume: 60 cm
Pflanzflächen: 40 cm

Der Standraum der Bäume ist in befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern.

8.7 Pflanztermin

Die festgesetzten Pflanzungen müssen bis spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit des ersten neu errichteten Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück durchgeführt werden.

Von den Standorten der durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen kann in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitung etc.) in geringem Umfang (bis 3 m) abgewichen werden.

8.8 Pflege und Erhalt der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend art- und größengleich zu ersetzen.

9.0 Immissionsschutz

9.1 Allgemeines

Das Schallschutzgutachten der Fa. UTP vom 12.03.99 ist Bestandteil des B-Planes und voll zu berücksichtigen.

9.2 Die Beurteilungspegel der von allen gewerblichen Einrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches ausgehenden Geräusche dürfen in der angrenzenden Nachbarschaft, d.h. vor relevanten Gebäuden im Kreuzungsbereich Dinkelscherbener Straße / Hauptstraße (vgl. Immissionsort 1 - 3 lt. Gutachten UTP v. 12.3.1999) einen Orientierungswertanteil von

57/40dB(A) tagsüber/nachts

und im Bauquartier entlang der Sonnenhofstraße (vgl. Immissionsort 4 - 7 lt. Gutachten UTP v. 12.3.1999) einen Orientierungswert von

55/40dB(A) tagsüber/nachts

nicht überschreiten.

Anhand schalltechnischer Gutachten ist bei Genehmigungsanträgen für Bauvorhaben im Plangebiet nachzuweisen, daß die vorgenannten Anforderungen erfüllt sind. Die einschlägigen Gutachten sind zusammen mit dem Genehmigungsantrag unaufgefordert vorzulegen.

9.3 Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer des Grundstückes im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit "ländlichem Wohnen" vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, daß mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6.00 Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen zu rechnen ist.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

10.0 Versorgungsleitungen

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

11.0 Entsorgungsleitungen

Unverschmutzte Oberflächenwässer müssen auf dem Grundstück mittels Sickerschächten dem Untergrund zugeführt werden. Die Oberflächenwässer des Hofes werden im betriebsinternen Kanal gesammelt und der Kläranlage zugeführt.

Entwässerungsleitungen sind an dem bestehenden gewerbeinternen Entwässerungskanal anzuschließen und der Kläranlage zuzuführen.

Bestandskanäle und sonstige technischen Kanäle, die innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes liegen, sind zu sichern, kenntlich zu machen und nach den einschlägigen technischen Richtlinien und Auflagen jederzeit zugänglich zu machen. Überbaute "Sparten" und Einrichtungen sind zu verlegen oder ebenfalls jederzeit zugänglich zu machen.

12.0 Gewässer (3. Ordnung)

Die beiden Gewässer 3. Ordnung:

- a) Bächlegraben
- b) Entwässerungsgraben in Ost-West-Richtung

sind im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsstudie sowie eines wasserrechtlichen Verfahrens im Bereich aller versiegelten und überbauten Flächen zu verrohren.

Die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) sowie das wasserrechtliche Verfahren sind Bestandteil dieses B-Planes.

13.0 Bewehrungsvorschrift

13.1 Mit Geldbuße bis zu **DM 1 000.000**, kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89/1 Nr.10 BayBO)

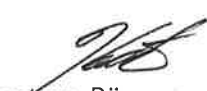
13.2 Mit Geldbuße bis zu **DM 20.000.--** kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes gepflanzte und zu erhaltende Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 213 Abs.1, 1/3 BauGB).

14.0 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung gemäß §12 BauGB rechtsverbindlich.

19. Okt. 1999

Ustersbach,


.....
Kastner, Erster Bürgermeister
Bürgermeister



Hinweise allgemein

Archäologische Funde sind meldepflichtig!

**Es sind dem WWA keine Beobachtungsergebnisse über die Grundwasserverhältnisse bekannt. Es wird jedoch auf möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen. Durch Schürfgruben oder Bohrungen sollte der genaue Grundwasserstand ermittelt werden.
Es wird empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden und Gebäude gegen Auftrieb zu sichern sowie bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.**

Die Bodenverhältnisse sind für eine Versickerung voraussichtlich geeignet. Dies sollte vor der Entwässerungsanlagenplanung durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Während des Baus kann Schichtenwasser bzw. Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Oberflächenwasserkanal darf nicht erfolgen.

Sämtliche Gebäude sind gegen Schichtenwasser bzw. drückende Hangwässer zu sichern (wasserdicht ausbilden).

Die statischen Belange von "drückendem Erdreich" sind fach- und sachgerecht bei jedem Gebäude zu berücksichtigen.

Ebenfalls sind die statischen Belange bei Nachverdichtungen (Aufschüttungen) zu berücksichtigen.

Die Gebäude sind so zu konzipieren, daß Hangoberflächenwasser von den Gebäuden ferngehalten wird.