

BEBAUUNGSPLAN Nr. 23

BAUGEBIET

» INDUSTRIEGEBIET LECHFELD IV «

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



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

ALOIS STROHMAYR
ARCHITEKT BDB/VFA
AM GRABEN 15
POSTFACH 1165
863982 STADTBERGEN

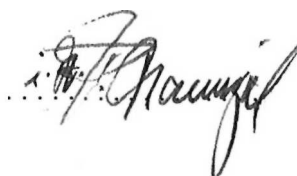
... FERTIGUNG VON 7

B E B A U U N G S P L A N Nr. 23
für das Gebiet: Industriegebiet Lechfeld IV
Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg

hier: **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Stadtbergen, den 07. Oktober 1993
Ma/Esch/93-388-T
geändert, den 13. Januar 1994

Alois Strohmayer
Architekt BDB/VFA



Die Gemeinde Untermeitingen, Landkreis Augsburg, erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBI. IS. 2253, zuletzt geändert durch EVertr. v. 31.08.1990 BGBI. IIS. 889, 1122) des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 1994 (GVBl. S. 251) und 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 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro A. Strohmayer, Am Graben 15, 86391 Stadtbergen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 07. Oktober 1993 (in der Fassung vom 13.01.1994), die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. IS. 132) festgesetzt.
- 2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen anlagenbezogene Lärmemissionen einschl. der vom Werkverkehr verursachten Geräusche der flächenbezogenen Schalleistungspegel.

von 60 dB(A) tagsüber
und 45 dB(A) nachts

je m² Grundstücksfläche gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nicht überschreiten.

Bei einzelnen Bauvorhaben ist gutachtlich nachzuweisen, daß die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel bei laufendem Betrieb eingehalten werden.
Zusätzlich sind Betriebe mit erheblichem luftverunreinigenden Potential nicht zulässig.

§ 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

Die im Bebauungsplan eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße II/V (Zahl ohne Kreis) gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

Es gilt: für gewerbliche Bauten max. II Vollgeschoße,
für Verwaltungs-Bürogebäude max. IV Vollgeschoße,
wobei die max. Traufhöhe 12,00 m über dem natürlichen Gelände liegen darf.

Die Firsthöhe darf 18,00 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise darf die zulässige Traufhöhe überschritten werden, sofern betriebliche Belange dies erfordern und sich die Bebauung in das beabsichtigte Straßen- und Ortsbild einfügt.

§ 5 BAUWEISE

5.1 Im Planbereich wird von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO folgende Abweichung festgelegt: Baukörper, Gebäude, Gebäudegruppen sind mit seitlichem Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von 150 m zulässig.

5.2 Bei Gebäuden über 90 m Gesamtlänge ist die Fassade optisch zu gliedern.

§ 6 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

6.1 Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach
- Pultdach
- Flachdach
- Sheddach

6.2 Nebengebäude sollen mit Dachformen entsprechend der Hauptgebäude ausgeführt werden.

6.3 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

6.4 Für die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude (§ 8 Abs. 3 BauNVO) wird festgesetzt:

- Zahl der Vollgeschoße: max. II + D
- Satteldach mit 38 - 45° Dachneigung
- Dachaufbauten sind zulässig (Zwerchgauben, Schleppgauben)
- Kniestock: max. 0,70 m; gemessen von OK Decke (Rohbeton) bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK Sparren

§ 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.
- 7.2 Blinkende und bewegliche Werbungen sind nicht gestattet, ferner großflächiges Bekleben oder Bemalen von Schaufenstern. Grelle Farben bzw. Signalfarben sind nicht zulässig.

§ 8 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Für Ausstellungsräume, Eingangsvorbauten, usw. darf die Baugrenze zur Straße hin ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überbaut werden.

§ 9 EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen zu den öffentlichen Straßen dürfen von 1,50 bis 2,00 m ausgeführt werden. Ausnahmsweise sind anders gestaltete Einfriedungen, auch höhere, zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern.

§ 10 GRÜNFLÄCHEN UND ANPFLANZUNGEN

- 10.1 Die Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge und Ausstellungsbereiche in Anspruch genommen werden, als Grünpflanzflächen auszuführen. Die Bepflanzung hat mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetationszone zu erfolgen.
- 10.2 Zusammenhängende Parkflächen sind mit großkronigen Bäumen der I. Wuchsklasse zu bepflanzen. Pro 300 m² Grundstücksfläche sind ein Baum der I. Wuchsklasse und 3 Sträucher zu pflanzen (Arten s. 10.6).
- 10.3 Mindestens 10 % der Baugrundstücke (innerhalb der überbaubaren Flächen) sind als Grün-/Pflanzflächen zu gestalten.
- 10.4 Flachdächer sind soweit wie möglich zu begrünen.
- 10.5 Im Bereich des Straßenraumes sind, wie im Bebauungsplan dargestellt, jeweils eine Leitbaumart der I. Wuchsklasse zu setzen (Stammumfang mind. 15 cm). Diese Bereiche sind mit Großpflaster mit breiten Fugen zu gestalten.
- 10.6 Formhecken sind entlang der Verkehrsflächen nicht zulässig.

- 10.7 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollen der natürlichen Vegetationszone entsprechen.
Vorrangig sollten folgende Gehölze verwendet werden:

a) <u>Bäume</u>	b) <u>Sträucher</u>
Stieleiche	Schlehe
Winterlinde	Weißdorn
Esche	Kreuzdorn
Hainbuche	Liguster
Vogelbeere	Wolliger Schneeball
Birke	Roter Hartriegel
Walnuß	Hasel
Vogelkirsche	Flieder

Mindestpflanzgrößen:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 15 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, 80-125 cm Höhe

- 10.8 Auf den zeichnerisch festgesetzten zu bepflanzenden Grünstreifen ist eine mindestens dreireihige dichte Pflanzung aus Bäumen und Stäuchern der standortheimischen Vegetation zu erstellen.
Die Gehölze sind im Verband von 1,0 x 1,0 m zu pflanzen. Zusätzlich sind im Abstand von 8 - 10 m Großbäume der I. Wuchsklasse einzubringen.
- 10.9 Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
- 10.10 Park und Lagerflächen sollen möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden:
Ausnahmen von dieser Bestimmung können erteilt werden, wenn die betrieblichen Erfordernisse dies notwendig werden lassen.
(Grundwasserschutz) Unbelastetes Niederschlagwasser darf nicht in den Vorfluter abgeleitet werden, sondern ist auf der Fläche zu versickern.
Die Abwassersatzung der Gemeinde ist zu beachten.

§ 11 VERSORGUNGSANLAGEN

- 11.1 Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die bestimmt sind für Fernsprechleitungen und für Leitungen zur Versorgung dieses Gebietes mit Elektrizität, sind unzulässig.
- 11.2 Trafo- und Gasreglerstationen sind nur mit Satteldach zulässig.

§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ

- 12.1 Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Lärmschutzbereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld
- der östliche Bereich in der Lärmschutzzone B
- der restliche Bereich in der Lärmschutzzone C
in der inneren Teilzone Ci

- 12.2 In der Lärmschutzzone B müssen die Wohngebäude, gewerbliche Anlagen mit Büroräumen und anderen Räumen, in denen Arbeiten mit überwiegend geistiger Beanspruchung verrichtet werden, die Bauteile die nach außen abschließen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mind. 45 dB(A) aufweisen. Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse V entsprechen.
- 12.3 In der inneren Teilzone Ci der Zone C müssen die Bauteile, die nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mind. 40 dB(A) aufweisen.
Fenster müssen mind. den Anforderungen der Schallschutzklasse IV entsprechen.
- 12.4 Die o.g. Gesamtschalldämmmaße stellen entsprechende Anforderungen an die bautechnische Ausführung von Gebäuden (z.B. Innengeräuschpegel für schutzwürdige Räume nach VDI 2719).
Die Bauausführung ist entsprechend den Regelwerten der DIN 4109, VDI-Richtlinie 2719 und der Schallschutzverordnung vorzunehmen.

§ 13 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Untermeitingen, den 19.09.1994.





.....
(G. Klaußner)

1. Bürgermeister