STADT LAUINGEN (DONAU)



BEBAUUNGSPLAN
"DILLINGER STRASSE - NORD" 1. ÄNDERUNG

SATZUNG

Fassung vom 23. November 2004

Die Stadt Lauingen (Donau) erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches –BauGB-, des Art. 7 Abs. 1 der Bayer. Bauordnung – BayBO -, des Art. 3 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes –BayNatSchG- sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO-, in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den vom Stadtbauamt Lauingen (Donau) gefertigten Bebauungsplan "Dillinger Straße - Nord" 1. Änderung vom 13.07.2004 in der Fassung der Änderung 23.11.2004, bestehend aus der Planzeichnung und den darauf vermerkten Festsetzungen sowie der Begründung, als **Satzung.**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der vom Stadtbauamt Lauingen (Donau) ausgearbeiteten Planzeichnung mit den darauf vermerkten Festsetzungen, den textlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom 23.11.2004.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird im westlichen Bereich als Gewerbegebiet mit reduzierten Immissionen und im östlichen Bereich als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie im südwestlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 3.2 Ausnahmsweise werden im Gewerbegebiet zugelassen:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Maß der baulichen Nutzung:

Das für den jeweiligen Bereich zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in die Nutzungsschablone eingetragen.

Für die überbaubaren Grundflächen A + B:

Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ max. 0,8 Die max. zulässige Geschossflächenzahl beträgt GFZ max. 1,6

Für die überbaubaren Grundfläche C:

Die max. zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ max. 0,4 Die max. zulässige Geschossflächenzahl beträgt GFZ max. 0,5 4.2 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden.

§ 5 Bauweise und Höhe der baulichen Anlagen

- 5.1 Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO, die eine offene Bauweise zulässt mit der Ausnahme, dass die Längenbegrenzung von 50 m pro Gebäude nicht gilt.
- 5.2.1 Gebäude über 50 m Gesamtlänge sollen durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Traufhöhe, oder durch die Materialwahl gegliedert werden. Bei einer ausreichenden Eingrünung der Gebäude kann auf eine Gebäudegliederung verzichtet werden.
- 5.3 Die max. zulässige Gesamthöhe beträgt:

Innerhalb der überbaubaren Grundfläche AGH max. 7,5 m Innerhalb der überbaubaren Grundfläche BGH max. 12.0 m

Bezogen auf die jeweilige Oberkante der Fahrbahn der zugeordneten Erschließungsstraße.

- 5.4 Als Wandhöhe bei geneigten Dächern gilt dabei das Maß von der festgelegten OK FFB bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Sparren bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 5.5 Bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgebend.
 Untergeordnete Bauteile, z. B. Kamine dürfen die festgesetzte maximale Gesamthöhe überschreiten.

§ 6 Stellplätze

- 6.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Pro 10 Stellplätze ist ein Laubbaum als Hochstamm (Liste A) zu pflanzen. Als Standraum sind mindestens 6 qm freizuhalten oder durch wasser- und luftdurchlässige Beläge, z.B. Baumscheiben aus Betonfertigteilen oder aus Stahlgitterrosten zu gestalten.

§ 7 Dachgestaltung

- 7.1 An Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer, Faltdächer, Sheddächer und extensiv begrünte Flachdächer zugelassen.
- 7.2 Zulässige Dachneigungen:

Pultdächer 10° - 30° Satteldächer 15° - 45° Falt- und Sheddächer 20° - 60°

7.3 Dachdeckung:

Es sind alle Materialien erlaubt. Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind leuchtende oder grelle Materialien bzw. Farben nicht zulässig.

§ 8 Gebäudegestaltung

- 8.1 Im Geltungsbereich sind ungegliederte fensterlose Flächen ab 100 m² zu begrünen. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder -Gitter verwendet werden; s. Grünordnung.
- 8.2 Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen sind leuchtende oder grelle Materialien bzw. Farben nicht zulässig.
- 8.3 Werbeanlagen

Die Außenwerbung muss dem Bau angemessen oder in die Fassade integriert sein, bzw. in dem Gefüge mit dem Gebäude in einer gestalterischen Einheit harmonieren.

- 8.4 Die Gestaltung der Werbeflächen muss sich in die Umgebung einfügen. Entsprechend muss die Werbung jeweils auf die Übersichtlichkeit und einen einheitlichen Charakter in der Straße zugeschnitten sein, und hat auf die nähere Nachbarschaft Rücksicht nehmen.
 - Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen sind nicht gestattet.
 - Auf bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte muss verzichtet werden.
 - Ferner müssen grelle, blendende Lichter vermieden werden.
 - Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind nicht zulässig.

§ 9 Gestaltung der Grundstücke

9.1 Oberflächenbefestigung

Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster o. ä.) zu befestigen.

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

§ 10 Grünordnerische Festsetzungen

Jegliche Begrünung ist landschaftsgärtnerisch durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Sämtliche Begrünungen und Bepflanzungen, insbesondere die Ortsrandeingrünung sind im Zuge der Baumaßnahme, spätestens jedoch in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen.

10.1 Pflanzungen

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Pflanzliste A

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden.

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

Acer pseudoplatanus i.S.
Acer platanoides i.S.
Fraxinus excelsior
(Bergahorn)
(Spitzahorn)
(Gemeine Esche)

- Quercus robur- Tilia cordata(Stieleiche)(Winterlinde)

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

Sträucher

Arten wie:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)Corylus avellana (Haselnuss)

Crataegus monogyna
 Lonicera xylosteum
 Ligustrum vulgare
 (Eingriffeliger Weißdorn)
 (Gewöhnliche Heckenkirsche)
 (Liguster)

Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Salix caprea
(Schlehe)
(Salweide)

- Viburnum lantana (wolliger Schneeball) außerdem:

- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter

- Syringa i.S. (Flieder)
- Viburnum i.S. (Schneeball)

fruchtende (Wild-)Gehölze wie

- Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)

- Sambucus nigra (Holunder)

10.1.1 Gehölze im Straßenraum und an Böschungen

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen an Straßen sowie von bodenstabilisierenden Arten an Böschungen.

a) Bäume entlang der Zufahrtsstraße

Laubbäume I. Wuchsklasse,

Lage gem. Planzeichnung, leicht veränderbar, jedoch unter Wahrung des Gesamtcharakters

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. STU 18-20 cm

Arten siehe Pflanzliste A

10.1.2 Fassadenbegrünung

Die Begrünung ungegliederter fensterloser Flächen ab 100 m² hat mit Hilfe eines Klettergerüstes bzw. einer Verdrahtung als Rankhilfe zu erfolgen. Pro 10 m Wandlänge ist hier mindestens 1 wüchsige Kletterpflanze in einen offenen, durchwurzelbaren Bodenstandraum von mindestens 1 m² zu pflanzen.

Mindestpflanzgröße: 80-100 cm

Arten wie:

Gemeiner Efeu

Hedera helix

Kletterhortensie Herbst-Waldrebe Hopfen Hydrangea petiolaris Clematis paniculata Humulus lupulus Polygonum aubertii

Knöterich Waldrebe Wilder Wein

Clematis vitalba Parthenocissus quing. Engelmanii

10.1.3 Gehölzfreie Grünflächen

Für die gehölzfreien Grünflächen entlang der Erschließungswege, an Böschungen und entlang von Gebäudetraufen ist eine standortgemäße, extensive Gestaltung anzustreben. Dem Saatgut sind Samen von standortgerechten Wildstauden beizumischen. Nur Bereiche, die einer intensiven Nutzung unterliegen, sind mit Landschaftsrasen anzusäen und entsprechend zu pflegen.

§ 11 Regenwasserrückhaltung

Zur Entlastung der Regenwasserrückhaltung sowie als eingriffsmindernde Maßnahme sind auf den Grundstücken in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geeignete versickerungsfördernde Maßnahmen zu erbringen.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern, bzw. dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

Im Eingabeplan zur Baumaßnahme ist ein Nachweis über Art und Ausführung der Versickerungsmaßnahmen zu erbringen.

11.1 Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

11.2 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu: Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

§ 12 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Hinblick auf das gewünschte Orts- und Landschaftsbild transparent zu gestalten. Mauern sind nicht zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m auch an der Grundstücksgrenze zulässig und sind einzugrünen. Die Sockel bzw. Fundamente der Einfriedungen dürfen die Oberkante des Geländes nicht überschreiten.

§ 13 Immissionsschutz

Flächenbezogene Schallleistungspegel

Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche, die im Schalltechnischen Gutachten des Büros Gerlinger+Merkle, vom 28.01.2005 ermittelten und in der Planzeichnung dargestellten und festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Die zulässigen Schallemissionen sind im Genehmigungsverfahren einzuhalten.

§ 14 Zentren-/Innenstadtrelevante Sortimente:

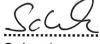
Folgende Sortimente werden aus Gründen des Schutzes der Nutzungsvielfalt und der Attraktivität der Innenstadt von Lauingen in dem Bebauungsplangebiet ausgeschlossen: (in Anlehnung an das Einzelhandels Gutachten Dr. Heider)

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk;
- Drogerien, Parfümerien; Apotheken, medizinische Artikel;
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Stoffe, sonst. Textilwaren;
- Schuhe, Lederwaren; Haus- und Heimtextilien, Gardinen;
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Antiquitäten;
- Nähmaschinen und Zubehör;
- Musikalien, Tonträger;
- Papier, Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften;
- Blumen;
- Photo, Optik, Schmuck;
- Spielwaren;
- Sportbekleidung:
- Waffen und Jagdbedarf

§ 15 Inkrafttreten

Der geänderte Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

LAUINGEN (DONAU), den	3 0.	Juni	05
LACINGLIN (DONAC), dell _			



Schenk

Bürgermeister