

Die Große Kreisstadt Nördlingen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.94 (GVBl. S. 251) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.93 (GVBl. S. 65, BayRS 2020-1-1-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

§ 1  
Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung vom 07.10.1997, den Festsetzungen durch Text und Planzeichen, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Zeichenerklärung und der Begründung.

§ 2  
Festsetzungen durch Text und Planzeichen  
1. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt; Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet ist der Einzelhandel (Verkauf an Endverbraucher) nur in Verbindung mit Produktion (Werkverkauf) oder bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² (auch als Summe der Verkaufsflächen verschiedener Betriebe) je Grundstück zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Vollgeschoße, traufseitige Wandhöhe) ist der Nutzungsschablone in der planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Zulässig sind Flachdächer oder flachgeneigte Walmd-, Sattel- oder Pultdächer, Dachneigung max 15°.

Als Dachdeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Für die Gliederung und Gestaltung der Baukörper können ausnahmsweise Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung bis 45° am Baukörperperrand oder als Vordächer verwendet werden.

Bei Wohngebäuden für Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kann, sofern sie als Einzelhäuser geplant sind, abweichend auch eine Dachneigung von max. 35° zusammen mit einer Geschossigkeit von max. 1 + DV (DV=Dachvolgeschoss, Art. 2 Abs. 4 BayBO) und einer traufseitigen Wandhöhe (TH) von max. 3,5 m zugelassen werden.

3.2 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeaußenfassaden unzulässig.

3.3 Zur Abgrenzung der Grundstücke dürfen sockellose Zäune mit maximal 2 m Höhe errichtet werden. Sie sind zu hinterpflanzen. In begründeten Fällen können ausnahmsweise Zäune über 2 m Höhe zugelassen werden. Zur Westgrenze von Fl. Nr. 2917 müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 60 cm einhalten.

3.4 Stellplätze, Garagen

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Parkdecks u. ä. sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind mit Großbäumen zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist ein Baum mit einem durchwurzelbarem Standraum von mind. 6 m² Fläche vorzusehen.

Stellplätze können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, wenn sie gestalterisch integriert sind und eine ausreichende Durchgrünung gesichert ist.

4. Freiflächen und Grünordnung

4.1 Straßenbegleitgrün

Zur Bepflanzung sind Laubbäume und standortgerechte Wild- und Blütensträucher zu verwenden. Baumgröße: 18 – 20 cm Stammumfang in 1 m Höhe

4.2 Private Freiflächen

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen. Zur Bepflanzung sind Laubbäume und standortgerechte Wild- und Blütensträucher zu verwenden. Baumgröße: 14 – 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe

4.3 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen zu ersetzen. Entlang der Fl. Nr. 2917 muß eine Bewirtschaftung der Flächen ohne Beeinträchtigungen gewährleistet bleiben.

4.4 Mindestens 5 % der Grundstücksfläche ist zu bepflanzen. Die grünordnerischen Festsetzungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

4.5 Bis zum Abbau der 110-kV-Leitung ist mit Bepflanzung ein Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen einzuhalten.

5. Wasserwirtschaft

Die Entwässerung von Haus- und Betriebsabwasser ist über das vorhandene Kanalsystem zu besorgen. Unverschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser soll, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, breitflächig versickert werden.

Sofern auf den Hofflächen mit Verschmutzung durch organische oder wasserführende Stoffe zu rechnen ist, sind diese zu befestigen und das gesammelte Niederschlagswasser der Kläranlage zuzuleiten.

Zur Förderung der Sickerfähigkeit und Begrenzung neuer Bodenversiegelung sind mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfläche unversiegelt zu erhalten. Wo dies aus betrieblichen Gründen möglich ist, sind Verkehrsflächen, wie Fußwege und Stellplätze, mit wasserdurchlässiger Decke, wie z. B. Rasengittersteine oder Pflaster mit Rosenfuge, auszuführen.

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §12 BauGB in Kraft.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz der Stadt Nördlingen als untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege in Thierhaupten unverzüglich zu melden. Für jegliche Bodeneingriffe muß eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG).

Nach bisherigen Erkenntnissen besteht im Planungsgebiet kein Verdacht auf Altlasten. Falls bei Erdarbeiten Altlastenverdachtsmomente auftreten sollten, ist das Landratsamt Donau-Ries umgehend zu verständigen und das Wasserwirtschaftsamt einzubeziehen.

Durch die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu Lärm- und Geräuscheinwirkungen kommen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind diese jedoch hinzunehmen.

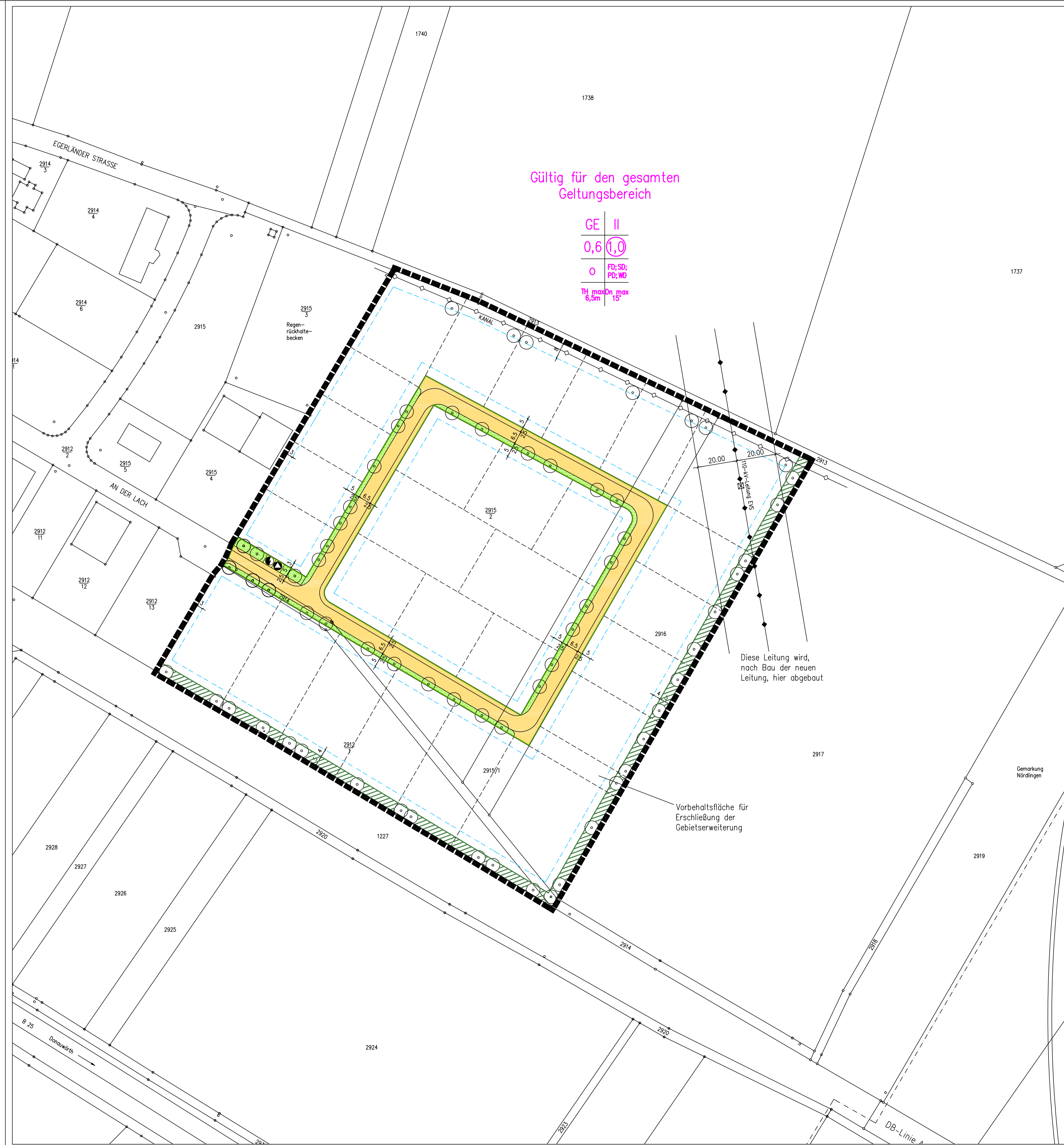
Gemäß der DIN 18005 Blatt 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Mai 1987 sind im Planbereich folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

Gewerbegebiet GE 65 dB(A) tagsüber  
55 dB(A) bzw. 50 dB(A) nachts.

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Zur Vermeidung weiterer Einschränkungen für benachbarte oder zukünftige Betriebe ist, für ausnahmsweise zulässige Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, daß die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA-Lärm, Richtlinie VDI 2058) genannten Immissionsrichtwerte nachweist. Bei Büros muß nachgewiesen werden, daß der Beurteilungspegel innerhalb des Raumes 40 dB (A) nicht überschreitet.

Zeichenerklärung	
A) Festsetzungen	
-----	Grenze des Geltungsbereiches
GE	Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
z. B. II	max. Zahl der Vollgeschoße
z. B. 0,60	zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
z. B. 1,0	zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
TH	maximale traufseitige Wandhöhe
FD; SD; PD; WD	Flach-, Sattel-, Pult-, Walmdach
Dn	Dachneigung maximal 15°
o	offene Bauweise
-----	Baugrenze
-----	öffentliche Verkehrsfläche
-----	Straßenbegrenzungslinie
F + R	Fuß- und Radweg
-----	Trafostation
-----	Wertstoffsammelstelle
-----	öffentliche Grünfläche
-----	Bäume zu pflanzen
-----	Ortrandeingrünung
B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
-----	bestehende Grundstücksgrenze
-----	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
z. B. 1848	Flurstücknummern
-----	Maßzahlen in Metern
-----	Versorgungsleitung, unterirdisch
-----	Versorgungsleitung, oberirdisch mit Schutzstreifen
-----	Maßstandort



VERFAHREN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.05.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 28.06.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.10.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.1997 bis 18.09.1997 öffentlich ausgestellt.

Nördlingen, den 28.07.2004  
Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 30.10.1997 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 07.10.1997 als Satzung beschlossen.

Nördlingen, den 28.07.2004

Oberbürgermeister

Der Beschluß des Stadtrates wurde am 06.08.2004 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Nördlingen, Marktplatz 15, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 – 5 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

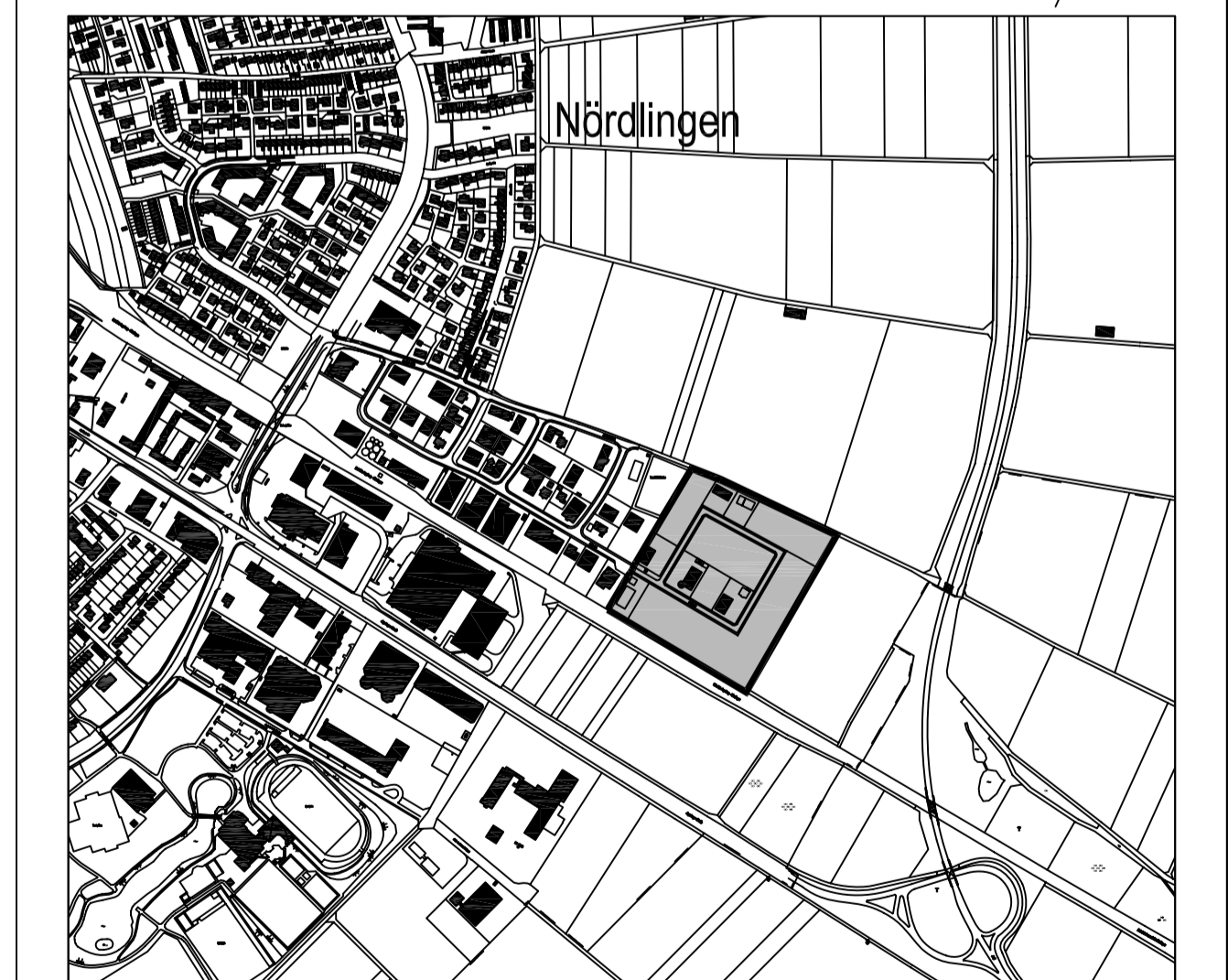
Nördlingen, den 22.11.2004

Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 144  
"An der Lach II"

MASSTAB 1/1000



PLANUNG:

STADTBAUAMT  
MARKTPLATZ 15  
86720 NÖRDLINGEN

Keu  
GEZ: 28.11.1996  
GEÄ: 07.10.1997

STADTBAUMEISTER  
RALF BRETTIN

SG61 – STADTPLANUNG  
GERHARD THÖNES