

SATZUNG über den Bebauungsplan Nr. 122 "B466 / LANGWIESEN", 4. ÄNDERUNG

Die Große Kreisstadt Nördlingen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m. W. v. 01.03.2010, des Art. 61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 20.12.2007 (GVBl. S. 958) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Stadtbaumeister Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der planzeichnerischen Darstellung vom 07.12.2010. Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung, den Festsetzungen durch Text und Planzeichen, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Zeichenerklärung und der Begründung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122, 4. Änderung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern: 1620 und 1620/9

Die Festsetzungen durch Text und Hinweise in § 2 der 3. Änderung (Rechtskraft 13.09.2008) gelten auch als § 2 für die 4. Änderung unverändert. Sie werden nachfolgend in voller Länge abgedruckt.

§ 2 Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich als Industriegebiet (G) § 9 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Wohnungen für Betriebsleiter/Aufsichtspersonal

und

Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist für die einzelnen Bereiche unterschiedlich und der planzeichnerischen Darstellung bzw. den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Vom befestigten Fahrbahnrand der B 25 gilt eine Anbauverbotszone von 20 m, auch für Stellplätze und Werbeanlagen.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Zulässig sind Flachdächer oder flachgeneigte Walmd-, Sattel- oder Pultdächer, Dachneigung max. 20° sowie Sonderformen nur in Abstimmung mit dem Stadtbaumeister. 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 Baukörperrand oder als Vordächer verwendet werden.

2. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeausseitsfassaden unzulässig.

3. Die zulässige Traufhöhe (TH) ist für die einzelnen Bereiche unterschiedlich und den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdreichs (bestehende bzw. zugelassene Oberkante) bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberseite der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.

4. Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufe des Gebäudes hinausragen.

4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Parkhäuser, Parkdecks u. ä. sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Als Belag für Stellplätze sind wasserundurchlässige Materialien zu verwenden (z. B. Pflaster mit Rasengitter, wassergebundene Decke). Im Industriegebiet ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Der Standraum muss min. 5 qm groß sein.

5. Freiräumen und Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen, Einfriedungen

1. Zur Gliederung und Einbindung in die Landschaft sowie zur Verminderung der Eingriffe werden durch die Festsetzung von wasserundurchlässigen Belägen, Grünflächen mit Pflanzeneindeckung, Straßenbegleitbänken und Ortsrandeindeckung Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind die geplanten grünordnerischen Maßnahmen in einem Freizeiteinstellungsplan nachzuweisen. Der Plan ist den Baugenehmigungsunterlagen beizugeben. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall durch ein Exemplar der gleichen oder vergleichbarer Art zu ersetzen.

2. Festsetzung Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Freiräume der Grundstücke sind zu begrünen. Zur Begrünung sind Laubbäume und standortgerechte Wild- und Blütensträucher zu verwenden.

3. Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für die Eingriffe nicht vorzunehmen. Die Fläche der Leitungstrassen (TAL, Nato, Ethen) nördlich der Umgehungsstraße wird jedoch als Magerassamentweideland und dient damit zusätzlich als Ausgleichsfläche.

4. Einfriedungen

Die Grundstücke dürfen durch Zäune mit max. 2,00 m Höhe abgegrenzt werden. Sie können hinterpflanz werden. Begründete Zaunhöhen über 2,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

6. Wasserwirtschaft

Die Entwässerung von Haus- und Betriebsabwasser sowie von verschmutztem Niederschlagswasser ist über das zu erweiternde Trennsystem zu besorgen. Unverschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser muss, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, möglichst breitflächig versickert werden.

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

Hochwasser Zur Hochwasserfreilegung sind die dargestellten Deiche mit einer Freibordhöhe von 421,40 üNN zu erstellen. Der Feldweg FNR. 1636 ist im Bereich der Anschlüsse der Deiche auf das Freibordmaß von 421,40 üNN anzuheben, um die durchgehende Hochwasserfreiheit zu gewährleisten. Der Graben FNR. 1605/2 ist mit einer automatisch schließenden "Sielklappe" zu versehen.

Hinweise

Öleitungen

a) NATO-pipeline

1. Alle geplanten Einzelmaßnahmen (z.B. Wegebau, Drainagen, Entwässerungsgräben), die den Schutzbereich der Leitung betreffen, müssen rechtzeitig unter Vorlagen von Detailplänen, bei der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Betriebsverwaltung Süd, zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden, da gegebenenfalls größere Schutzabstände, bzw. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

2. Der dinglich gesicherte 6,0 m breite Schutzbereich, (3,0 m beiderseits der Rohrachse), muss von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen, Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzeln dementsprechend der bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden. Der jederzeitige Zugang zur Rohrleitungstrasse für eventuelle Reparaturarbeiten, Messungen, die behördlich vorgeschriebenen Kontrollgänge, sowie für die regelmäßige Trassenreinigung (Entfernung von Wildbewuchs durch eine unserer Gesellschaft beauftragten Fremdfirma) muss gewährleistet sein.

3. Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter Beachtung der "Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland" sowie unter Aufsicht eines Beauftragten unserer Gesellschaft durchgeführt werden.

4. Es muss sichergestellt sein, daß die Rechte an der o.a. Fernleitung ---dingliche Sicherung der Leitung einschließlich Schutzstreifen--- gewahrt bleiben.

5. Eine Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf in jedem Falle der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München.

b) Transalpine (TAL) -pipeline

Bei neuen Zufahrten oder Straßen ist abhängig von Fahrzeugklasse und Überdeckung der Leitung ggf. ein Sachverständigengutachten einzuholen. Besondere Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Bei geplanten Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist die TAL rechtzeitig zu informieren. Bepflanzung auf dem Grünstreifen entlang der "Nordspange" ist mit der TAL abzustimmen.

Leitungen allgemein

Der Zugang zu Wartungs- und Reparaturarbeiten an den Leitungen ist jederzeit zu gewährleisten.

110-KV-Leitung

Um die Standsicherheit der Masten nicht zu gefährden, dürfen in einem Radius von 10,0 m vom äußeren sichtbaren Mastfundament Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht vorgenommen werden. Eine ungehinderte Zufahrt, auch mit LKW, zu den Maststandorten muss möglich sein. Im Bereich des Leitungsschutzstreifens ist eine Kranstellung nur bedingt möglich.

Bahnlinie

- Immissionen

Durch die Nähe der Bahnlinie kann es zu Immissionen durch Lärm und Erschütterungen kommen.

Ansprüche an dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn können nicht hergeleitet werden. Schutzmaßnahmen, z.B. Schallschutz, sind auf Kosten der einzelnen Bauwerber vorzusehen.

- Pflanzabstände

Die vorgeschriebenen Pflanzabstände zu Bahnbetriebsanlagen sind einzuhalten.

- Vereinbarungen

Bei zu erwartenden Einwirkungen auf den Bahnbetrieb sind Vereinbarungen mit der DB-Netz zu treffen, um die Sicherheit des Bahnbetriebes zu gewährleisten.

Bundesstraßen

Ansprüche wegen einwirkender Immissionen von Staub, Lärm und Abgasen können nicht geltend gemacht werden.

Landwirtschaft

Durch die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden Betriebe und landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu Lärm-, Staub- und Geruchseinwirkungen kommen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind diese jedoch ortsüblich und deshalb hinzunehmen.

Denkmalschutz Allgemein

Nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes müssen alle Beobachtungen und Funde unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Gekennzeichneter Bereich Bodendenkmalinventarliste Nr. 7129/0040

Auf den gekennzeichneten Grundstücken unterliegen jungsteinzeitliche, eisenzeitliche und frühmittelalterliche Siedlungen als Bodendenkmal den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen muss eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwabmünchen, Kistenberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/851750, ist an allen Verfahren zu beteiligen.

Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

Alltlasten

Nach bisherigen Erkenntnissen besteht kein Verdacht auf Alltlasten. Falls bei Erdbarbeiten Alltlastenverdachtsmomente auftreten sollten, ist das Landesamt Donau-Ries umgehend zu verständigen und das Wasserwirtschaftsamt einzubeziehen.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

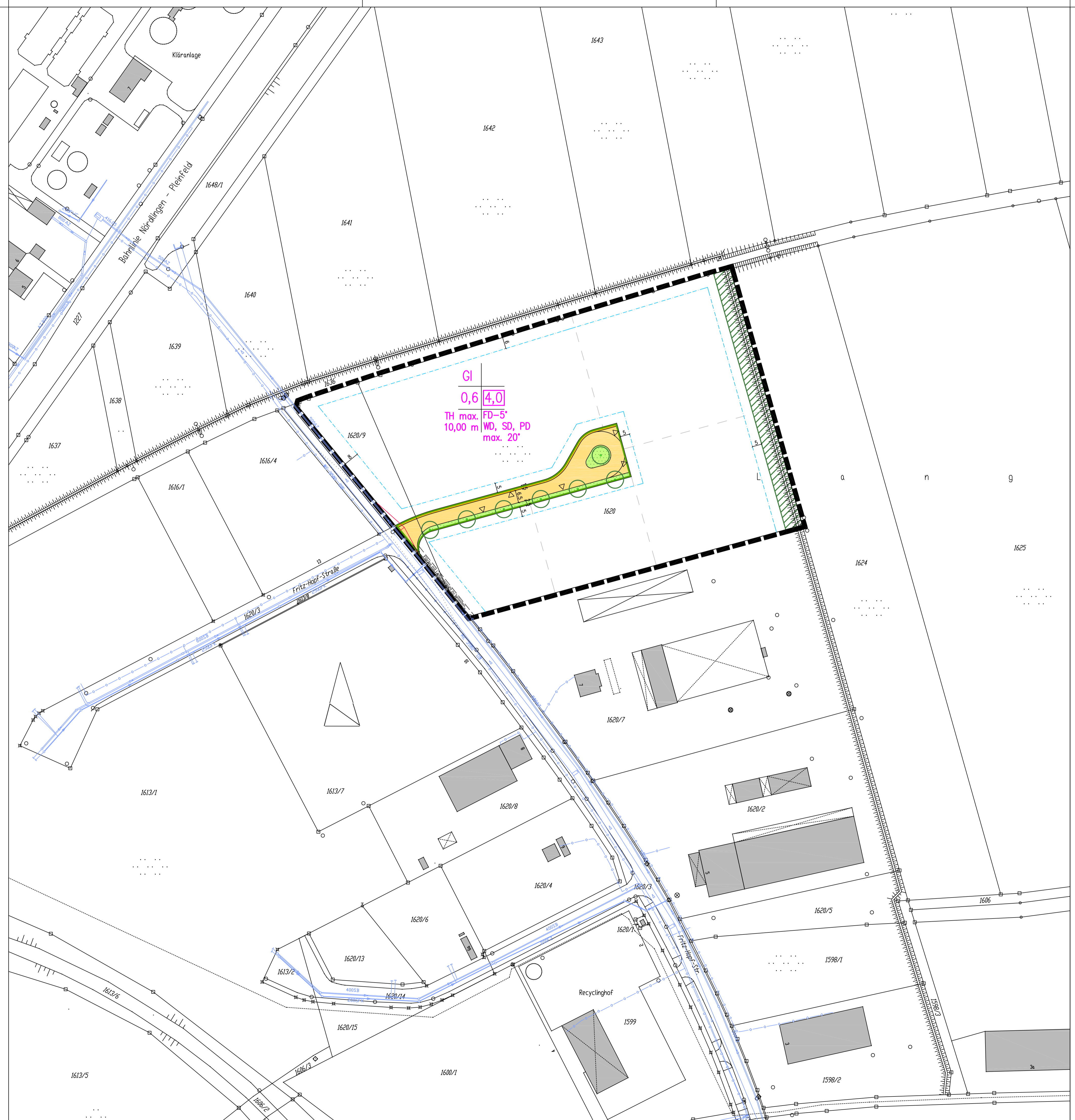


Table with 2 columns: Symbol and Description. It lists various symbols used in the plan, such as dashed lines for boundaries, colored areas for different types of surfaces, and specific symbols for trees and sight triangles. Descriptions include 'Zeichenerklärung', 'A) Festsetzungen', 'Grenze des Geltungsbereiches', 'Industriegebiet, § 9 BauNVO', 'Baumassenzahl, BMZ', 'zulässige Grundflächenzahl, GRZ', 'Flachdach, Dachneigung bis 5°', 'Walmdach, Dachneigung max. 20°', 'Satteldach, Dachneigung max. 20°', 'Pultdach, Dachneigung max. 20°', 'maximale Traufhöhe', 'Baugrenze', 'öffentliche Verkehrsfläche', 'Gehweg', 'Straßenbegrenzungslinie', 'Einfahrt vorgeschlagen', 'öffentliche Grünflächen, Landschaftsrasen', 'Ortsrandeindeckung, Baum- und Strauchpflanzungen in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde. Bäume max. 10 m Höhe, Bepflanzung locker', 'Sichtdreieck', 'Bäume zu pflanzen', 'Quercus Robur, Stieleiche H 25 m ø20 m'.

Table with 2 columns: Symbol and Description. It lists symbols for existing and proposed boundaries, plot numbers, buildings, measurements, water lines, and sight triangles. Descriptions include 'B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen', 'bestehende Grundstücksgrenze', 'vorgeschlagene Grundstücksgrenze', 'Flurstücknummern', 'Gebäude, bestehend', 'Maßzahlen in Metern', 'Hochwasserdeich min. Freibordhöhe 421,40 üNN', 'Wasserleitung unterirdisch', 'Schmutzwasserkanal mit Fließrichtung', 'Regenwasserkanal', 'Sichtdreieck ausserhalb des Geltungsbereiches', 'Fläche mit Leitungsrecht zu belasten'.

VERFAHREN

Der Stadtrat der Stadt Nördlingen hat in der Sitzung vom 12.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2010 bis 25.11.2010 öffentlich ausgelegt.

Nördlingen, Stadt Nördlingen

Überbürgermeister

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom 07.12.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 07.12.2010 als Satzung beschlossen.

Nördlingen, Stadt Nördlingen

Überbürgermeister

Der Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom 07.12.2010 wurde am 07.12.2010 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbaumeister Nördlingen, Marktplatz 15, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtfertigung des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

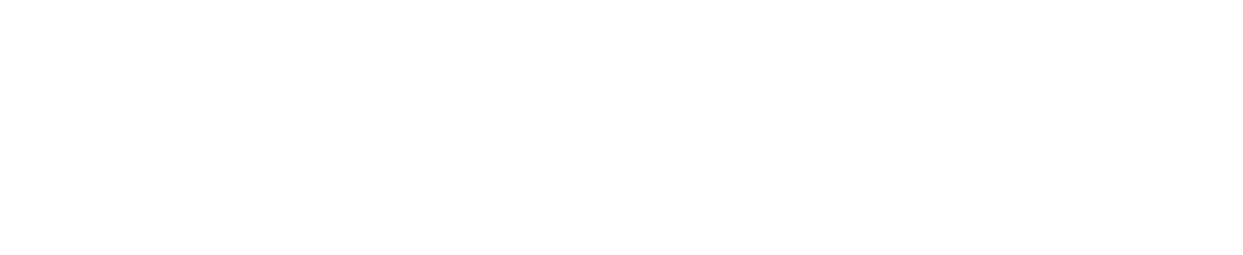
Nördlingen, Stadt Nördlingen

Überbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN

BEBAUUNGSPLAN 122 "B466 / Langwiesen" 4. Änderung

MABSTAB 1/1000



PLANUNG:

STADTBAUAMT MARKTPLATZ 15 86672 NÖRDLINGEN

GB GEZ: 12.10.2010 GEA: 07.12.2010

STADTBAUMEISTER Hans-Georg Stigel

SG61 - STADTPLANUNG Gerhard Thönes