

SATZUNG über den Bebauungsplan Nr. 97, "Industriegebiet nördlich des Reutheweges", 3. Änderung

Die Große Kreisstadt Nördlingen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 19 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert am 24.12.2002 (GVBl. 2002 S. 962) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 377ff.), zuletzt geändert am 26.04.2001 (GVBl. S. 140) 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

Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung vom 28.06.2005, den Festsetzungen durch Text und Planzeichen, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Zeichenerklärung und der Begründung.

§ 2

Festsetzungen durch Text und Planzeichen

Begrenzung

Der Bereich wird begrenzt durch die Hofer Straße, den Reutheweg, die Ostgrenze der Bebauung am Reutheweg und im Norden durch die bestehende Bebauung.

1. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Bereich der Bebauungsplanänderung wird Sondergebiet Handel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Außer bestandsgeschützter oder bereits genehmigter Nutzung sind nur nicht-innenstadtrelevante Sortimente entsprechend der Ullmer Liste zulässig:

- Autozubehör, -teile, -reifen
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Holz- und Holzmaterialien, Kohle, Mineralerzeugnisse
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartengeräte, Gartenbedarf, Pflanzen
- Möbel, Küchen

Innenstadtrelevante Randsortimente dürfen 5% der Hauptverkaufsfläche nicht überschreiten.

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 Walmdächer, Dachneigung max. 20°.

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

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

3.3 Stellplätze, Garagen

Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Parkdecks u. ä. sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbauten 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 auch innerhalb der dafür festgesetzten Flächen erstellt werden. Entlang der Hofer Straße dürfen Stellplätze nur über die bestehende private Zufahrt angefahren werden. In der Grün- und Ausgleichsfläche entlang des Reutheweges sind weder Stellplätze noch Zufahrten zulässig. Ausnahme: die festgesetzte Anlieferung.

Bei der Ermittlung der tatsächlichen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um mehr als 50 von Hundert, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

4. Freiflächen und Grünordnung

4.1 Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen. Zur Bepflanzung sind Laubbäume und standortgerechte Wild- und Blütensträucher zu verwenden.

4.2 Zur Abschirmung und zum Schutz für die Wohnbebauung südlich des Reutheweges ist die Grünfläche entlang der Südgrenze (Reutheweg) zu begrünen.

4.3 Die Gesamtbegrünung ist im Zusammenhang mit den Stellplätzen und dem zu leistenden Ausgleich mit dem LRA Donau-Ries - Untere Naturschutzbehörde - abzustimmen.

4.4 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung gleicher oder vergleichbarer Art zu ersetzen.

5. Wasserwirtschaft

Zur Erstellung eines Wasseranschlusses vom Reutheweg her ist auf der Fl-Nr. 1939/10 (im Abschnitt der Fl-Nr. 2028/4 und 2028/5 Teil) im Bereich der bestehenden Stellplätze sowie parallel zur Nordgrenze der Fl-Nr. 1939/10 eine Dienstbarkeit zu bestellen.

Die Entwässerung von Haus- und Betriebswasser ist über das vorhandene Mischwassersystem zu besorgen. Unverschlussten 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 Rasenfuge, auszuführen.

6. Immissionschutz

1. Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche die im Plan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schallemission ist im Genehmigungsverfahren unzulässig nachzuweisen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die südlich gelegenen Wohngebäude (Gliederung nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Table with 3 columns: Immissionswirksame Fläche, flächenbezogener Schalleistungspegel tags, flächenbezogener Schalleistungspegel nachts. Rows GE 1, GE 2, GE 3, GE 4.

2. Die Gebäudefassade entlang der südlich gelegenen Bouleväe darf keine Fenster, Türen oder sonstige Öffnungen aufweisen. Öffnungen für Fluchtwege können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 9 Abs. 24 BauGB). Zulässig ist im Bereich der dafür festgesetzten Fläche eine Zone für Anlieferung. Die Ausführung, insbesondere die Einhausung der Ladebereiche, ist mit dem LRA Donau-Ries - Immissionschutz - abzustimmen.

3. Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, daß durch den Schallzueintrich gegen schädliche Lärmimmissionen im Sinne der Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) keine Einschränkungen für umliegende Gewerbe- und Industriegebiete entstehen.

4. Weitere Zufahrten und Stellplätze entlang des Reutheweges sind nicht zulässig. Auf den immissionswirksamen Flächen G1 und G2 sind Stellplätze oder nach Süden/Südosten offene bauliche Anlagen zum Parken (Parkhäuser, Parkpavillons o. ä.) nicht zulässig.

§ 3

Inkrafttreten

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

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Archäologische Bodenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz der Stadt Nördlingen als untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege in Thierhaupten unverzüglich zu melden.

Alliasten

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

Stromversorgung

Erforderliche Standorte für Transformatorstationen sind in Abstimmung mit der E.ON O&G, außerhalb der Grünflächen entlang der Sammel- und Erschließungsstraßen, festzulegen.

Immissionschutz: nachrichtliche Werte

Table with 3 columns: Immissionswirksame Fläche, flächenbezogener Schalleistungspegel tags, flächenbezogener Schalleistungspegel nachts. Rows GE 5, GE 6.



Zeichenerklärung

A) Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Sondergebiet Handel, § 11 BauNVO

max. Zahl der Vollgeschosse

zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)

maximale traufseitige Wandhöhe

Flach-, Sattel-, Pultdach

Dachneigung max. 20°

Baugrenze

Umgränzung von Flächen für Parkplätze

Grenze immissionswirksamer Fläche

Immissionswirksame Fläche mit Nummer

Sträucher zu pflanzen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

Bäume zu pflanzen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Private Grünfläche

Private Grünfläche, Parkplatzzufahrten zulässig

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenze

Flurstücksnummern

Maßzahlen in Metern

Gebäude bestehend

Sichtdreieck außerhalb des Geltungsbereiches

Versorgungsleitung unterirdisch

Immissionswirksame Fläche mit Nummer

VERFAHREN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.07.2004 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.03.2006 bis 28.04.2006 öffentlich ausgelegt.

Nördlingen, den 24.10.2006

Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluss des Bau-, Verwaltungs-, und Umweltausschusses vom 16.05.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 28.06.2005 als Satzung beschlossen.

Nördlingen, den 24.10.2006

Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom 16.05.2006 wurde am 28.09.2007 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 Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 und Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

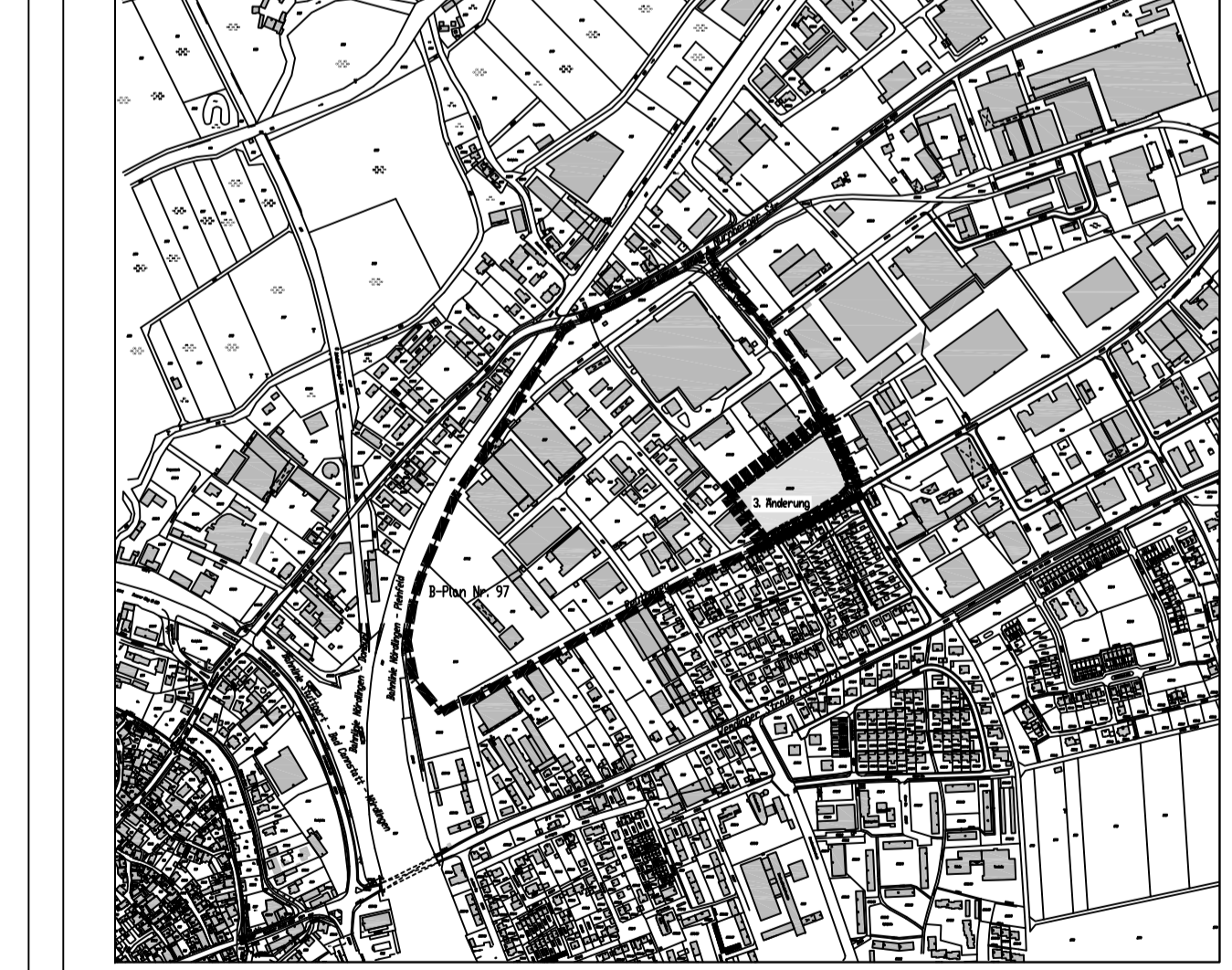
Nördlingen, den 15.10.2007

Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN BEBAUUNGSPLAN Industriegebiet nördlich des Reutheweges, 3. Änderung Nr. 97

MASSTAB 1/1000



PLANUNG: STADTBAAUAMT MARKTPLATZ 15 86720 NÖRDLINGEN DE/GB GEZ: 04.10.2004 GEÄ: 28.06.2005

STADTBAAUMEISTER RALF BRETTIN SG61 - STADTPLANUNG GERHARD THÖNES