

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. 81 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 Stadtbauamt Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der planzeichnerischen Darstellung vom 14.09.2010. Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung, den Festsetzungen durch Text und Planzeichen, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Zeichenerklärung und der Begründung mit Umweltbericht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 7, 1. Änderung umfasst die Grundstücke mit den Nummern: 1/4, 1/5, 3/28, 381, 381/2, 384/1, 384/3, 384/4, 384/5, 384/6, 986/1, 986/2, 986/5, 986/6, 986/7, 986/8 und Teilflächen von 1/2, 24/1, 27/2, 40/2, 329, 329/4

§ 2
 Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung
 Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich als Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO und in einem kleinen nördlichen Teilbereich als Dorfgebiet, (MD) § 5 BauNVO, festgesetzt.

Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 Nr. 1 und § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 können ausnahmsweise zugelassen werden. ("Betriebsinhaberwohnung")

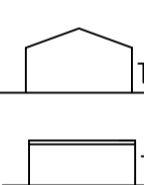
Für jede Wohnung ist der Nachweis zu erbringen, dass die gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigt oder weiter eingeschränkt wird und gesunde Wohnverhältnisse in der Betriebsinhaberwohnung gewährleistet sind.

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 Fahrbahndamm der B 25 gilt eine Anbauverbotszone von 20 m, auch für Stellplätze und Werbeanlagen.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

- Zulässig sind Flachdächer oder flachgeneigte Walm-, Sattel- oder Pultdächer, Dachneigung max. 20°. 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 Baukörper oder als Vordächer verwendet werden.
- Baustoffe und Anstriche in hellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeansensenden unzulässig.
- 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 Aussenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachtafel.
- Werbeanlagen dürfen nicht über die Traufe des Gebäudes hinausragen.



4. Stellplätze und Garagen

Garagen, Tiefgaragen, Parkhäuser, Parkdecks u. ä. sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Dorfgebiet (MD) können Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, wenn sie gestalterisch integriert sind und eine ausreichende Durchgrünung gesichert ist. Als Belag sind wasserdrughässige Materialien zu verwenden (z. B. Pflaster mit Rasengittersteinen, wasserpermeable Decke). Im Gewerbegebiet ist je 6 Stellplätze ein grosskroniger Laubbau zu pflanzen. Der Standraum muss min. 5 qm groß sein.

5. Freiflächen und Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen, Einfriedungen

1. Zur Gliederung und Einbindung in die Landschaft sowie zur Verminderung der Eingriffe werden durch die Festsetzung von wasserdrughässigen Belägen, Grünflächen mit Pflanzbindung, Straßenbegleitgehölzen, Ortsrandgrünung sowie das naturnahe Regenrückhaltebecken Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Im Rahmen der Baugenehmigung sind die geplanten grünordnerischen Maßnahmen in einem Freiflächengestaltungssplan nachzuweisen. Der Plan ist den Baugenehmigungsunterlagen beizulegen. Die Bäume und Strücher sind zu pflegen und bei Ausfall durch ein Exemplar der gleichen Art zu ersetzen.

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

Anpflanzung von Bäumen

- Arten:
- B1 Anpflanzung von Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Hochstamm, 3xv., m.B., STU 14-16
 - B2 Anpflanzung von Pyrus pyrastr (Holzbirne) Hochstamm, 3xv., m.B., STU 14-16
 - B3 Anpflanzung einer Baum- / Strauchhecke
- Arten:
- Prunus avium – Vogelkirsche Hochstamm, 3xv., m.B., STU 12-14 cm
 - Acer campestre – Feldahorn Heister, 2xv., o.B., 100 – 125 cm
 - Corylus avellana – Haselnuß v.Str., 4 Triebe, 60 – 100 cm
 - Cornus sanguinea – roter Hartriegel v.Str., 4 Triebe, 60 – 100 cm
 - Lonicera xylosteum – Heckenkirsche v.Str., 4 Triebe, 100 – 125 cm
 - Viburnum opulus – wölliger Schneeball v.Str., 4 Triebe, 100 – 125 cm

- Ligustrum vulgare – Liguster v.Str., 6 Triebe, 60 – 100 cm
- Ribes alpinum "Schmidt" – Alpen Johannesbeere v.Str., 4 Triebe, 60 – 100 cm

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

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 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.

7. Immissionschutz

Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter überbaubarer Grundstücksfläche die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_{WA}) von:

Immissionswirksame Fläche	flächenbezogener Schalleistungspegel	
	L _{WA} tags	L _{WA} nachts
TF 01	53 dB(A)	38 dB(A)
TF 02	56 dB(A)	41 dB(A)

nicht überschreiten.

Die Einhaltung der sich aus den zulässigen Schallemissionen ergebenden Immissionsrichtwert-Anteile ist im Genehmigungsverfahren unanbefordert nachzuweisen. Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzungen kann mit Zustimmung des Landratsamtes auf den Nachweis verzichtet werden.

Als Bezugsfläche ist die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der als GE festgesetzten Flächen heranzuziehen.

Die Berechnung der Immissionsrichtwert-Anteile erfolgte nach der Richtlinie VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes. Das Abstandsmaß (L_s) berechnet sich aus:

$$L_s = 10 \cdot \log(4 \cdot \pi \cdot s^2 / s_0^2) \text{ in dB}$$

mit
 s = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionspunkt in Meter
 s₀ = Bezugsabstand 1 Meter
 Die Rechenvorschriften der VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" sind zu beachten.

Im Rahmen der Baugenehmigung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Büroräume, Wohnräume, Schlafräume usw.) sind die sich aus dem Lärmpegelbereich entsprechend DIN 4109 Tabelle 8 Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erfüllen. Dies ist durch einen Schallschutznachweis zu belegen. Falls sich aufgrund von Abschirmungen durch vorgelagerte Gebäude oder durch Eigenabschirmung der Gebäude geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben, ist dies durch eine schalltechnische Untersuchung zu belegen. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der 1A Lärm zu erfüllen. Hierbei ist auf die tatsächlichen und zulässigen Emissionen, mindestens aber auf festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel abzustellen.

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber auf den gewerblichen Bauflächen dürfen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag anhand geeigneter schalltechnischer Gutachten für das Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Lärmwirkungen beschränkter, immissionswirksamer Flächen die Anforderungen der 1A Lärm erfüllen. Hierbei ist auf die tatsächlichen und zulässigen Emissionen, mindestens aber auf festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel abzustellen.

Hinweise

Immissions
 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 örtlich und deshalb hinzunehmen.

Denkmalschutz
 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.

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

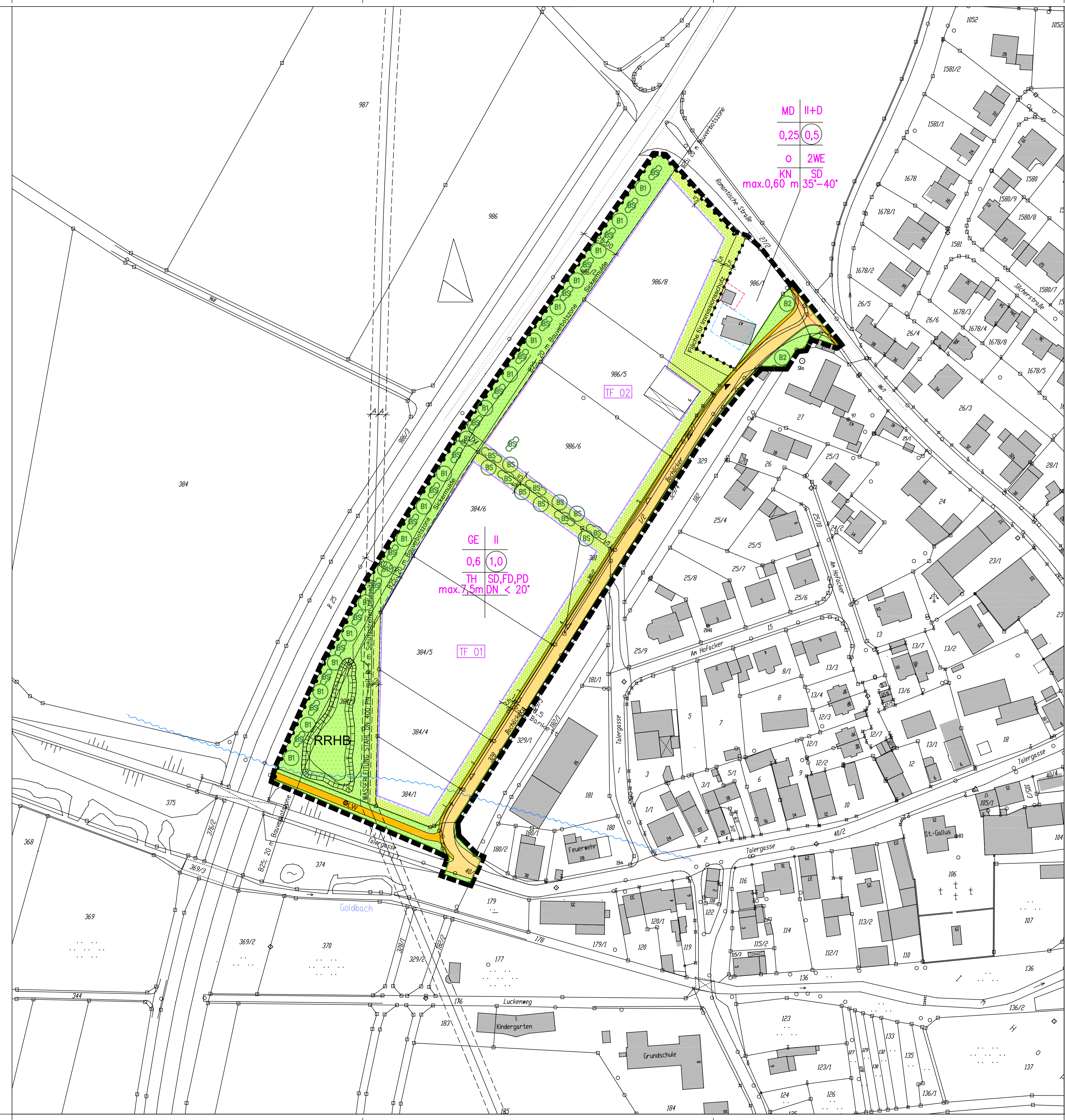
Ausgleichsmaßnahmen
 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend dem nachfolgenden Wortlaut des Ursprungsbebauungsplanes bereits umgesetzt.

"Die nicht vermeidbaren verbleibenden Eingriffe (Überbauung von landwirtschaftlichen Flächen und potentieller Lebensraumverlust für Flora und Fauna) werden gemäß dem Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" ermittelt, bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Zum Ausgleich der Eingriffe werden im Rahmen des Ökotoxikologischen Bereichs des Großen Kreisstadt Nördlingen folgende Maßnahmenflächen vom Ökotoxikologischen Bereich Eckweise / Mörtlingen" Flurstück Nr. 436, abgebuht:

- Anpflanzung einer Streuobstwiese, Flächenumfang 0,97 ha
- Böschungstreifen, Anreicherung mit Sträuchern, Flächenumfang 0,16 ha"

§ 3
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.



Zeichenerklärung

A) Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- GE Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
- MD Dorfgebiet, § 5 BauNVO
- z. B. II Zahl der Vollgeschosse
- D Dachgeschoss, kein Vollgeschoss
- z. B. 0,6 zulässige Grundflächenzahl, GRZ
- z. B. 1,0 zulässige Geschosflächenzahl, GFZ
- o offene Bauweise
- 2WE Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Baugrenze
- Flächen für Caragen
- SD, FD, PD Sattel-, Flach-, Pultdach
- DN < 20° Dachneigung kleiner als 20°
- KN maximale Kniestockhöhe
- TH maximale Traufhöhe
- öffentliche Verkehrsfläche
- landwirtschaftlicher Weg / Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck, Bepflanzungshöhe max. 0,90 m
- Zufahrt zwingend
- öffentliche Grünfläche
- Private Grünflächen
- Grenze immissionswirksamer Fläche
- Immissionswirksame Fläche mit Nummer
- Bäume zu pflanzen
- Baum- / Strauchhecke zu pflanzen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Regenrückhaltebecken
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Gebäude, bestehend
- Maßzahlen in Metern
- Zufahrt vorgeschlagen
- Sichtdreieck, außerhalb des Geltungsbereiches
- Wasserleitung Stehl DN 400 PN mit je 4m Schutzstreifen beidseitig
- Böschung
- 20 m Bauerbotszone von der Fahrbahn der B25
- 60 m Abstand nach Art. 59 BayWG
- B25; 20 m Bauerbotszone

VERFAHREN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.07.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2010 bis 02.09.2010 öffentlich ausgestellt.

Nördlingen, den 16.09.2010
 Stadt Nördlingen

 Oberbürgermeister

 Oberbürgermeister

 Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom 14.09.2010 wurde am 14.09.2010 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 Satz 1 u. Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Nördlingen, den 16.09.2010
 Stadt Nördlingen

 Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN
 BEBAUUNGSPLAN BALDINGEN 7
 "GEWERBEGEBIET BACHÄCKER"
 1. Änderung

MABSTAB 1/1000

PLANUNG:
 STADTBAUAMT
 MARKTPLATZ 15
 86720 NÖRDLINGEN

GB
 GEZ: 20.07.2010
 GEÄ: 14.09.2010

STADTBAUMEISTER
 Hans-Georg Sigel

SG61 – STADTPLANUNG
 Gerhard Thönes