PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung		WA	Allgemeines Wohngebiet
Grundflächen-zahl (GRZ)	Geschossflächen-zahl (GFZ)	GRZ 0,4	zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
		GFZ 1,2	zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
Vollgeschosse	Bauweise	(IV)	zwingende Anzahl der Vollgeschosse (III + S = III + Staffelgeschoss)
		o	offene Bauweise
Gesamthöhe	Dachform Dachneigung	GH 13,50 m	zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen
		FD	zulässige Dachform (Flachdach)
		0 - 5°	zulässige Dachneigung

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen, privat

Straßenbegrenzungslinie

Fußwege, privat

Grünordnung

Bäume zu pflanzen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Mü — Standort für Gemeinschaftsanlagen (Mülltonnenabstellflächen)

TG — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

TG — Tiefgaragenzu- und ausfahrt

Spielanlage (Kleinkinderspielplatz / Kinderspielplatz) gemäß BayBO

Sichtdreieck (Schenkellänge 70,0 m)

432.90 — Bezugshöhe in m ü. NHN

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1879/2 — Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

geplante Hauptgebäude und Garagen sowie Grundstücksgrenzen

7.5 — Bemaßung in Metern

Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität

432.76 — Geländehöhe in m über Normalhöhennull

VERFAHRENSVERMERKE

a Der Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss des Stadtrates der Stadt Nördlingen hat am 08.05.2019 die Aufstellung der 5. Teiländerung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 91 "Gebiet südlich der Schäufelinstraße zwischen der Augsburger Straße und der Oskar-Mayer-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

b Der Entwurf der 5. Teiländerung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 91 in der Fassung vom 08.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich 05.07.2019 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

c Der Entwurf der 5. Teiländerung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 91 in der Fassung vom 19.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 u. 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 4 Abs. 2 u. 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 02.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020 erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 22.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

d Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom 22.09.2020 die 5. Teiländerung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 91 in der Fassung vom 22.09.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Nördlingen, den __.__.____

.....
David Wittner,
Oberbürgermeister

e Ausgefertigt am __.__.____

.....
David Wittner,
Oberbürgermeister

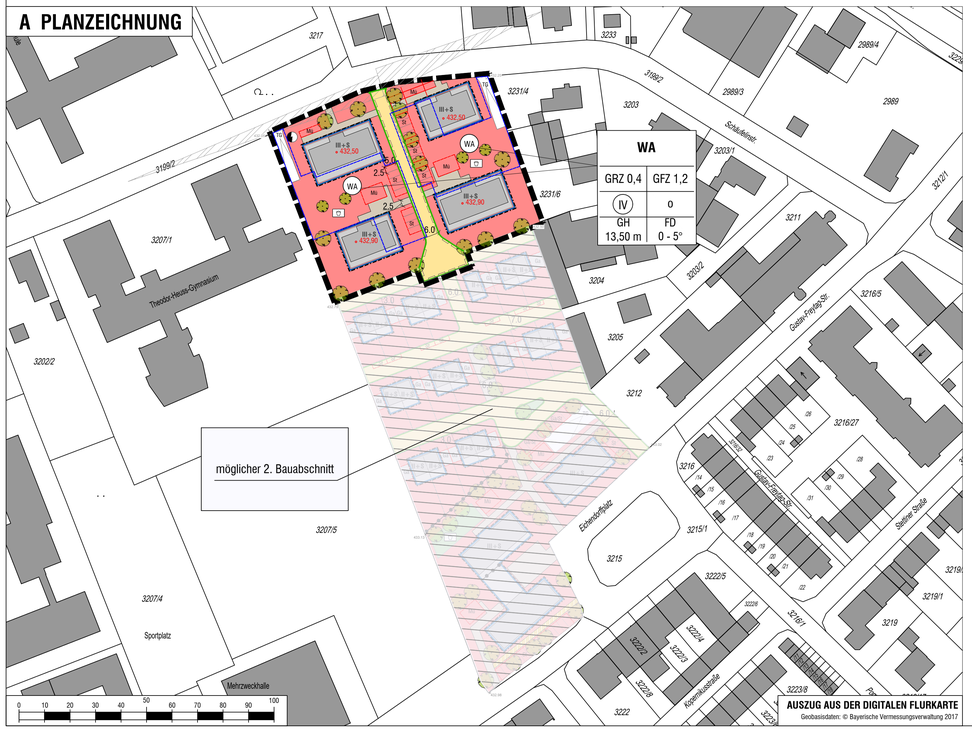
f Der Satzungsbeschluss der 5. Teiländerung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 91 wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung während der Dienststunden zur öffentlichen Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Auch auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 2 Satz 1, 2 und 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Große Kreisstadt Nördlingen, den __.__.____

.....
David Wittner,
Oberbürgermeister

A PLANZEICHNUNG



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL

Die Große Kreisstadt Nördlingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91 "Gebiet südlich der Schäufelinstraße zwischen der Augsburger Straße und der Oskar-Mayer-Straße", **5. Teiländerung (ehemaliges Strenesse-Gelände)** als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 in der Fassung vom 22.09.2020
Festsetzungen durch Planzeichen
Verfahrensvermerke

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.09.2020 mit Anlage zum passiven Schallschutz

C) Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 22.09.2020

Beigefügt sind:

D) Begründung

Gutachten:

Untersuchung der schalltechnischen Belange zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91, 5. Teiländerung der Stadt Nördlingen: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: LA18-100-G01-T02-E01-01, vom 16.04.2019

Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 91 "Gebiet südlich der Schäufelinstraße zwischen der Augsburger Straße und der Oskar-Mayer-Straße" der Stadt Nördlingen - 5. Teiländerung" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA18-100-G01-T02-E06-01, vom 28.04.2020

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß § 12 (3a) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Das ist derzeit ausschließlich Wohnen.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

a) Wohngebäude

b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:

a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b) Anlagen für Verwaltungen

c) Gartenbaubetriebe

d) Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 Es wird eine Grundflächenzahl von max. 0,4 festgesetzt.

2.1.2 Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen und durch Terrassen um bis zu 50 % überschritten werden.

2.1.3 Die zulässige GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf durch die Errichtung der Tiefgarage gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden. Die in der Planzeichnung mit den Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen" gekennzeichneten Flächen dürfen eine Grundfläche von höchstens 2.500 m² aufweisen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Für die Höhe baulicher Anlagen sind folgende Gesamthöhen (GH) zulässig:
GH 13,50 m

2.2.2 Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB).
Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante der Attika.

2.2.3 Der Bezugspunkt der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) darf maximal ± 0,30 m von den im Plan innerhalb des Baufensters festgesetzten Höhenpunkt abweichen.

2.2.4 Planunterlagen und Schnitte mit den festgesetzten Höhenangaben sind mit dem Bauantrag einzureichen.

2.3 Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl

2.3.1 Folgende Anzahl an Vollgeschossen sind zulässig:
zwingend IV (III + Staffelgeschoss)

2.3.2 Das oberste zulässige Vollgeschoss (Staffelgeschoss) muss an der Nord-, Ost- und Westfassade um mindestens 1,0 m gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückversetzt werden. Ausgenommen hiervon sind die Treppenaufgänge.

2.3.3 Das oberste zulässige Vollgeschoss (Staffelgeschoss) muss an der Südfassade um mindestens 2,25 m gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückversetzt werden.

2.3.4 Es wird eine Geschossflächenzahl von max. 1,2 festgesetzt.

3. Bauweise, Grenzabstände

3.1 Bauweise

3.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise gemäß §§ 22 Abs. 2 BauNVO.

3.1.2 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2.2 Stellplätze und Tiefgaragen (mit Zu- und Abfahrten) dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen errichtet werden.

3.2.3 Terrassen, Balkone, Treppenaufgänge und Lichtschächte mit einer Tiefe von maximal 2,00 m sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

3.3.1 Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung.

4. Garagen, Carports und Stellplätze

4.1 Die Satzung der Stadt Nördlingen über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung (Stellplatzsatzung) ist anzuwenden.

4.2 Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" gemäß Planzeichnung zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

4.3 Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Verkehrsflächen wie Fußwege sowie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder wassergebundener Decke, zu versehen.

4.4 Die Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen" gemäß Planzeichnung zulässig. Grundsätzlich gilt bei der Errichtung von Tiefgaragen, dass diese eine Überdeckung im Mittel von 0,6 m aufweisen müssen.

5. Entwässerung, Versickerung

5.1 Das innerhalb des Plangebietes anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist in das Kanalnetz der Großen Kreisstadt Nördlingen einzuleiten.

6. Gestaltungsfestsetzungen

6.1 Dachformen, Dachneigungen, Dachgestaltung

6.1.1 Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.

6.1.2 Bei allen Gebäuden sind umlaufende Dachüberstände unzulässig.

6.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

6.2.1 Die Gebäude sind mit einer Holzverschalung oder einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk, Sichtbeton und Schichtpresssstoffplatten zulässig. Für untergeordnete Fassadenteile ist auch Glas zulässig. Die vorgenannten Gestaltungsmöglichkeiten können miteinander kombiniert werden.

6.2.2 Holzhäuser sind in Rahmenbauweise, keine Blockhausbauweise, zulässig. Andere konstruktionsbedingte Abweichungen können unter Berücksichtigung der Ortsgestaltung in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

6.2.3 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeaußenflächen nicht zulässig.

6.2.4 Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind ebenso unzulässig wie direkt hinterleuchtete Werbeanlagen. Ausnahmsweise können bei Gebäuden mit mehreren Gewerbeeinheiten auch Sammelwerbeanlagen, in Abstimmung mit dem Stadtbauamt, zugelassen werden.

6.3 Einfriedungen

6.3.1 Im Bereich der Sichtdreiecke ist ab einer Höhe von 0,80 m die Fläche von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder, noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

6.3.2 Im Bereich der Terrassen im direkten Anschluss an die Gebäude sind Trennwände bis zu 2,0 m Höhe über eine Tiefe von 4,0 m als Holzzäune oder Mauern zulässig.

6.4 Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen so anzuordnen, dass sie die Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

6.5 Müllabstellflächen

Die Standorte für Müllbehälter sind einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die in ihrer Materialität dem Gesamterscheinungsbild der baulichen Anlage angepasst ist. Die Standorte sind gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

7. Bodenschutz und Grünordnung

7.1 Versiegelung

Die Oberflächenversiegelung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die oberirdischen Stellplätze, privaten Erschließungsflächen und Feuerwehraufstellflächen sind in wasserdurchlässiger Weise herzustellen.

7.2 Dachbegrünung

7.2.1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen. Geeignete Arte sind der Artenliste "Extensive Dachbegrünung" zu entnehmen.

7.2.2 Im Bereich der Photovoltaikanlagen kann die Dachbegrünung entfallen.

7.2.3 Artenliste: Extensive Dachbegrünung

Zur Herstellung einer extensiven Dachbegrünung sollten Moos-Sedum bis Gras-Kraut-Pflanzengesellschaften gewählt werden. Folgende Arten können für eine extensive Dachbegrünung verwendet werden. Bei der Dachbegrünung ist auf eine artenreiche Zusammensetzung zu achten. Die hier aufgeführte Artenliste ist nicht abschließend und soll nur einen generellen Überblick über die wichtigsten Arten geben:

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer	Dianthus plumarius	Federnelke
Sedum floriferum	Fetthenne	Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Sedum hybridum	"Immergrünchen" Mongolen-Sedum	Koeleria glauca	Schillergras
Sedum reflexum	Tripmadam	Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer	Saxifraga paniculata	Trauben-Steinbrech
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke	Saponaria ocymoides	Polsterseifenkraut
Dianthus deltoides	Heidenelke	Sempervivum-Hybriden	Dachwurz, Hauswurz
Dianthus plumarius	Federnelke	Thymus serpyllum	Kriechender Thymian

7.3 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Gehölze sind heimische Laubbäume I. oder II. Ordnung sowie Großsträucher / Kleinbäume gemäß nachfolgender Artenliste zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf je nach örtlichen Gegebenheiten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Gehölzen (18 Stück) ist dabei zwingend beizubehalten. Die Artenauswahl ist dem Pflanzplan (VEP) zu entnehmen.

Artenliste: Bäume I. oder II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm, (Pflanznamen bot./ dt.)

Acer campestre	(Feldahorn)	Robinia pseudoacacia monophylla	(Einblatt-Robinie)
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Tilia cordata "Greenspire"	(Winterlinde)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Prunus serrulata	(Zier-Kirsche)

Artenliste: Großsträucher / Kleinbäume

Pflanzenqualität: Solitär 3x verpflanzt, Höhe ab 150 cm, (Pflanznamen bot./ dt.)

Amelanchier lamarckii	(Felsenbirne)	Cornus mas	(Kornelkirsche)
Corylus colurna	(Baumhasel)	Prunus padus	(Trauben-Kirsche)

7.4 Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die im Plan dargestellte Fläche wird mit einem Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

9. Immissionsschutz

9.1 Allgemeine Festsetzungen

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.

An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

9.2 Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Gewerbelärm im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Lage der Baufelder ist der Anlage zum passiven Schallschutz zu entnehmen.

9.2.1 Grundrissorientierung

Die schutzbedürftigen Räume sind so zu orientieren, dass an den im Plan in der Anlage zum passiven Schallschutz markierten Fassadenbereiche keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm vom 26.08.1998 (Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Betterräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Büros usw.) vorhanden sind.

Ist diese Grundrissorientierung nicht möglich, so sind nichtöffenbare Fenster einzubauen.

9.2.2 Ausnahme

Öffenbare Fenster können zugelassen werden, wenn diese Fenster der schutzbedürftigen Nutzungen durch eine vorgelagerte Prallscheibe mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens R'_{w} = 15 dB geschützt werden. Die vorgelagerte Prallscheibe muss einen Abstand zum Fenster von mindestens 0,51 m und höchsten 0,60 m aufweisen und die Fensterfläche vollständig abdecken.

Öffenbare Fenster können auch zugelassen werden, wenn diese Fenster der schutzbedürftigen Nutzungen durch eine Baumaßnahme in der Form geschützt werden, dass der Beurteilungspegel vor dem Fenster durch die Baumaßnahme um 5 dB(A) abgesenkt wird.

9.3 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Nördlingen zu den gängigen Öffnungszeiten im Stadtbauamt, Sachgebiet Stadtplanung, zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin). Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellistraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Anlage zum passiven Schallschutz

Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreiswerwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2. Denkmalschutz

2.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDschG) hingewiesen.

2.2 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

2.3 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.4 Kosten

Die Kosten sind vom Antragssteller zu zahlen.

3. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

3.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

3.2 Bodenbelastungen

Bei Bekanntsein bzw. -werden von Altlastenverdachtsflächen oder sonstigen Untergrundverunreinigungen sind diese im Einvernehmen mit dem WWA Donauwörth zu erkunden, abzugrenzen und gegebenenfalls sanieren zu lassen.
Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

4. Immissionsschutz

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der aktuellen Fassung vom 28.03.2013 zu beachten.

5. Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeleitungen, sowie Abwasserkanäle sollten bei unterirdischer Bauweise im Bereich von Fahrbahnen und Fußwegen mit einem Mindestabstand von 2,0 m zu Baumquartieren verlegt werden. Ist dies aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre, etc.) vorzusehen. Nach vorheriger Absprache mit dem Stadtbauamt der Stadt Nördlingen kann im Einzelfall von diesem Hinweis abgewichen werden.

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN

Landkreis Donau-Ries

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 91
"Gebiet südlich der Schäufelinstraße zwischen der Augsburger Straße und der Oskar-Mayer-Straße"

5. Teiländerung (ehemaliges Strenesse-Gelände)

Verfahren gem. § 13a BauGB
ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 22.09.2020

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT FÜR ORTSPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG
Architekten & Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 50 89 378-0
Fax: 0821 / 50 89 378-52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 17115

Maßstab 1 : 1.000
Blatt 1/1
Bearbeitung:
Markus Seitz, Dipl.-Ing.

AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019