

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN

Bebauungsplan Nr. 122

„B466 / Langwiesen“ 7. Änderung



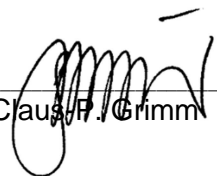
Gefertigt: 23.07.2019 / 24.09.2019 / 28.11.2019



GRIMM
INGENIEURE

Dresdener Str. 8
73479 Ellwangen

Telefon 07961 / 9023-0
www.grimm-ingenieure.com



Claus P. Grimm

STADTBAUAMT
MARKTPLATZ 15
86720 NÖRDLINGEN

HANS GEORG SIGEL
Stadtbaumeister

PHILIPP WETTEMANN
SG61 - STADTPLANUNG

SATZUNG über den Bebauungsplan Nr. 122 "B466 / LANGWIESEN", 7. ÄNDERUNG

Die Große Kreisstadt Nördlingen beschließt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 05.04.2017 (BGBl. I S. 1057) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Büro Grimm Ingenieure und des Stadtbauamtes Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der planzeichnerischen Darstellung vom 28.11.2019. 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 „B466 / Langwiesen“, 7. Änderung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern: 1586, 1586/11, 1586/9, 1227/109, 1227/84, 1592/3, 1601/1 und 1599, alle Gemarkung Nördlingen.

§ 2

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

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

Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Wohnungen für Betriebsleiter / Aufsichtspersonal und nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Ebenso sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist 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 Pultdächer. Sonderformen sind nur in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zulässig.

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.

2. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeaußenfassaden unzulässig. Bei hohen Gebäuden, insbesondere Hochregallager, ist das Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde - bei der Farbgestaltung einzubeziehen.

Die Strukturierung und Farbgestaltung der Außenfassaden zur freien Landschaft sind mit dem Stadtbauamt, unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde, abzustimmen.

3. Die zulässige Traufwandhöhe (TH) ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Die Traufwandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdreichs (bestehende bzw. zugelassene Oberkante) bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.
4. Die zulässige Traufwandhöhe (TH) entsprechend der Nutzungsschablonen darf auch mit Werbeanlagen nicht überschritten werden.
5. Auf Dachflächen aufgeständerte Photovoltaik Anlagen dürfen nur so angebracht werden, dass diese vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind.

4. Stellplätze und Garagen

Garagen, Tiefgaragen, Parkhäuser, Parkdecks u.ä. sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze können in Abstimmung mit dem Stadtbauamt ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Als Belag für Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decke).

Im Industriegebiet ist je 12 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum 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 wasserdurchlässigen Belägen und durch die festgesetzte Pflanzung großkroniger Laubbäume auf den Stellplatzflächen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Im Rahmen der Baugenehmigung sind die geplanten grünordnerischen Maßnahmen in einem Freiflächengestaltungsplan 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 Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen. Zur Bepflanzung sind Laubbäume und standortgerechte Wild- und Blütensträucher zu verwenden.

3. Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich für die Eingriffe nicht vorzunehmen.

4. Einfriedungen

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

Zur Bundesstraße 25 ist die private Gewerbebaufläche vom Bauherrn tür- und torlos einzufrieden.

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. Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch Sachverständige überprüft werden.

Bei Maßnahmen zur Versickerung sind die „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren über die Kreisverwaltungsbehörde durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) anzuwenden.

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.

Hinweise

Ölleitungen

a) Etyhlen-Pipeline Süd (EPS)

Die Evonik Technology & Infrastructure GmbH (Evonik) ist mit der Betriebsführung der Etyhlen-Pipeline Süd EPS (DN 250) beauftragt. Der im Planteil dargestellte Schutzstreifen darf nicht überbaut werden und Eingriffe sind nur in Absprache und nach schriftlicher Freigabe durch Evonik zulässig. Ggf. sind auf Weisung der Evonik Sachverständigengutachten auf Kosten des privaten Bauherrn zu erstellen. Von Evonik genehmigte Eingriffe dürfen nur mit Anwesenheit von Evonik-Vertretern während der Bauausführung durchgeführt werden.

Die in der „Schutzanweisung für Arbeiten im Bereich von Rohrfernleitungen im Betreuungsbereich der Evonik Technology & Infrastructure GmbH“ genannten Auflagen, Vorschriften und Anweisungen sind im Schutzstreifen und unmittelbarer Nähe des EPS vom privaten Bauherren zwingend umzusetzen. Die Schutzanweisung kann angefordert werden bei: Evonik Technology & Infrastructure GmbH, An der Weidenmühle 2, 67598 Gundersheim, www.evonik.de.

b) NATO-Pipeline

Im Plangebiet verläuft die Produktenfernleitung Aalen - Neuburg (Nato-Pipeline), deren Trassenverlauf im Planteil dargestellt ist. Da Abweichungen zwischen Plandarstellung und tatsächlicher Lage der Produktenfernleitung nicht auszuschließen sind, ist diese Eintragung nicht bindend für den tatsächlichen Verlauf der Leitungsstrasse und kann nur zur Übersicht für die weitere Bearbeitung des Planvorhabens genutzt werden. Soweit für den Bauherrn die exakte Lage- und Tiefenbestimmungen benötigt werden, kann die Leitung unter Aufsicht der FBG vor Ort erkundet werden. Die Ortungs- und Markierungsarbeiten sind für den Veranlasser kostenfrei.

Eigentümer und Betreiber der Fernleitungsanlage ist die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Kompetenzzentrum Baumanagement München (BAIUDBw KompZ BauMgmt). Die Fernleitungs- Betriebsgesellschaft mbH (FBG) ist mit der Durchführung von Aufgaben des Betriebes beauftragt.

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise und Auflagen zur Gewährleistung der Sicherheit der Produktenfernleitung müssen zwingend beachtet und eingehalten werden:

- 1 Arbeiten im Schutzstreifen der Produktenfernleitung dürfen grundsätzlich nur nach Rücksprache und im Einverständnis mit dem Eigentümer und Betreiber durchgeführt werden.

In der Produktenfernleitung werden Kraftstoffe der höchsten Gefahrenklasse für militärische Zwecke transportiert. Sie ist dem besonderen Schutz des § 109e des StGB (Wehrmittelbeschädigung) unterstellt. Beschädigungen können erhebliche Folgeschäden (Personen-, Vermögens- und Sachschäden, insbesondere Grundwasserverunreinigungen) auslösen.

Zu Wartungs- und Reparaturzwecken sowie zur Verhinderung einer Gefährdung durch äußere Einflüsse ist die Fernleitung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf den einzelnen Grundstücken dinglich oder vertraglich durch einen 6 m breiten Schutzstreifen gesichert, dessen Mitte mit der Rohrachse in der Regel übereinstimmt. In diesem vorgeschriebenen Schutzstreifen dürfen keine Bauwerke

errichtet werden und sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Produktenfernleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten.

- 2 Alle geplanten Einzelmaßnahmen, die den Schutzbereich der Leitung berühren, müssen rechtzeitig unter Vorlage von Detailplänen bei der FBG zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden, da gegebenenfalls größere Schutzabstände bzw. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.
- 3 Der dinglich gesicherte 6,0 m breite Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen (hierzu zählen bereits Zaunfundamente, Mauern, Hofbefestigungen usw.), Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelnden Bewuchs entsprechend den bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden.
- 4 Der ungehinderte Zugang zur Rohrleitungstrasse für eventuelle Reparaturarbeiten, Wartungsarbeiten und Messungen sowie die uneingeschränkte Einsichtnahme der Trasse für die behördlich vorgeschriebenen Kontrollgänge und Leitungsbefliegungen muss jederzeit gewährleistet bleiben.
- 5 Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter sorgfältiger Beachtung der "Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der Bundesrepublik Deutschland" durchgeführt werden. Die Hinweise sind rechtzeitig vor Arbeitsbeginn bei der FBG (www.fbg.de) anzufordern.
- 6 Die Kosten für die erforderlichen Leitungssicherungs- und Anpassungsmaßnahmen sind vom Veranlasser zu tragen.

c) Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH (TAL)

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Mineralfernölleitung der TAL. Bei neuen Zufahrten oder Straßen ist abhängig von Fahrzeuglastklasse und Oberdeckung 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. Sämtliche Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens oder im Einflussbereich der Pipeline sind mit der TAL im Vorfeld abzustimmen. Dabei sind die „Richtlinien für die Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Ölleitung durch Dritte“ der TAL zwingend zu beachten. Die Richtlinien können bezogen werden bei: Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH, Pau-Wassermann-Str.3, 81829 München.

Leitungen allgemein

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

Kanäle

Der bestehende Regenwasserkanal auf Fl.St. Nr. 1592/3 darf mit Anlagen und Gebäuden überbaut werden, sofern dieser dadurch dauerhaft in Funktion, Abflussvermögen, Dauerhaftigkeit und Zustand nicht beeinträchtigt wird. Die baulichen Anlagen im Abstand von 5 m gemessen ab der Leitungsachse sind im Baugesuch detailliert darzustellen und bedürfen der separaten Zustimmung der Stadt Nördlingen.

Bundesstraßen

Ansprüche wegen einwirkender Immissionen von Staub, Lärm und Abgasen können auch zukünftig 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Gekennzeichneter Bereich, Bodendenkmäler Inventarliste Nr. 7129/0040

Auf den gekennzeichneten Grundstücken unterliegen Siedlungen der Neolithikum, der Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Hallstattzeit, der Latènezeit, der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters als Bodendenkmal den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Gekennzeichneter Bereich, Bodendenkmäler Inventarliste Nr. 7129/0578

Auf den gekennzeichneten Grundstücken unterliegt eine Siedlung der Spätbronzezeit 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 Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 08271 181570, Fax 08271 1815750, 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. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen. Die Ausbringung von Bodenaushub auf landwirtschaftlichen Flächen ist vorher der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Altlasten

Aus dem Altlastenkataster AbuDIS geht hervor, dass im Planungsgebiet auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1586 der Gemarkung Nördlingen mit Altablagerungen gerechnet werden muss. Vom Bauherrn sind deshalb vor Realisierung des Einzelbauvorhabens entsprechende Erkundungen bzgl. möglicher Altlasten durchzuführen. Art und Umfang der Erkundungen sind mit dem Landratsamt Donau-Ries und dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth im Vorfeld abzustimmen und die Untersuchungsergebnisse dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt zur Kenntnis unaufgefordert vorzulegen.

Falls darüber hinaus bei Erdarbeiten Altlastenverdachtsmomente auftreten sollten, ist das Landratsamt Donau-Ries umgehend zu verständigen und das Wasserwirtschaftsamt einzubeziehen.

Hochwasser, Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Das Planungsgebiet wird bei einem extremen Hochwasserereignis (HQExtrem) der Eger entsprechend den unter www.iug.bayern.de veröffentlichten Hochwassergefahren- und Risikokarten teilweise überflutet. Außerdem ist nicht gänzlich auszuschließen, dass es bei entsprechenden Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommt. Der Bauherr wird darauf hingewiesen, auf seinem Grundstück die entsprechenden Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in eigener Verantwortung zu treffen.

§ 3

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

V E R F A H R E N

Der Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss des Stadtrates der Stadt Nördlingen hat in der Sitzung vom 23.07.2019 die 7. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2019 hat in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2019 hat in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 beteiligt.

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses des Stadtrates der Stadt Nördlingen vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Nördlingen, den

Oberbürgermeister

Siegel

Ausgefertigt

Nördlingen, den

Oberbürgermeister

Siegel

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nördlingen, den

Oberbürgermeister

Siegel