

SATZUNG über den Bebauungsplan Nr. 122 "B466 / LANGWIESEN", 5. 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. 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 Stadtbaum Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der planzeichnerischen Darstellung vom 10.05.2011. 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 Nr. 122, 5. Änderung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern:

1227/4, 1227/83, 1227/84, 1560/1, 1584, 1586, 1586/1, 1586/2, 1586/9, 1586/10, 1586/11, 1586/12, 1586/13, 1590/5, 1590/6, 1592, 1592/3, 1592/4, 1598/1, 1598/2, 1598/3, 1599, 1600/1, 1601, 1601/1, 1601/2, 1602, 1602/1, 1603, 1604, 1606/2, 1602/3, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1612/1, 1612/2, 1613, 1613/1, 1613/2, 1613/3, 1613/4, 1613/5, 1613/6, 1613/7, 1613/8, 1616/1, 1616/4, 1620, 1620/1, 1620/2, 1620/3, 1620/4, 1620/5, 1620/6, 1620/7, 1620/8, 1620/9, 1620/13, 1620/14, 1620/15, 1636/1637, 1638, 1639

und Teilläufen von

1227/82, 1544, 1560, 1583, 1584/1, 1585/2, 1589, 1591/1, 1591/13, 1591/16, 1592/1, 1605/1, 1606/1, 1624, 1636, 1636/1, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1648/1, 1648/2

§ 2

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich als Industriegebiet (Gl) § 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.

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 Walm-, Sattel- oder Pultdächer, Dachneigung max. 20° sowie Sonderformen nur in Abstimmung mit dem Stadtbaum.

Als Dachdeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden.

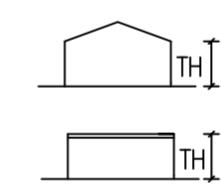
Für die Gliederung und Gestaltung der Baukörper können ausnahmsweise Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung bis 45° am Baukörperrand oder als Vordächer verwendet werden.

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

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

3. Die zulässige Traufwandhöhe (TH) ist für die einzelnen Bereiche unterschiedlich und den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Die Traufwandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Erdrechts (bestehende bzw. zugelassene Oberkante) bis zum Schnittpunkt der Außenseite 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 wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, wassergebundene Decke).

Im Industriegebiet 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 wasserdurchlässigen Belägen, Grünflächen mit Pflanzbindung, Straßenbegleithölzen und Ortsrandeingrünung 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 § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für die Eingriffe nicht vorzunehmen. Die Fläche der Leitungstrassen (TAL, Nato, Ethylen) nördlich der Umgehungsstraße wird jedoch als Magerrasenentwickelt und dient damit, gegenüber der Ursprungsplanung, zusätzlich als Ausgleichsfläche.

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.

6. Wasserwirtschaft

Die Entwässerung von Haus- und Betriebsabwasser sowie von verschmutztem Niederschlagswasser ist über das zu erweiternde Trennsystem zu besorgen. Unverschmutztes Niederschlagswasser 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 Rasenfuge, auszuführen.

Hochwasser

Zur Hochwassersicherung sind die dargestellten Deiche mit einer Freibordhöhe von 421,40 ü.NN zu erstellen. Der Feldweg FINR. 1636 ist im Bereich der Anschlüsse der Deiche auf das Freibordmaß von 421,40 ü.NN anzuheben, um die durchgehende Hochwassersicherheit zu gewährleisten.

Der Graben FINR. 1605/2 ist mit einer automatisch schließenden "Sielklappe" zu versehen.

Hinweise

Ölleitungen

a) NATO-pipeline

1. Alle geplanten Einzelmaßnahmen (z.B. Wegeausbau, Drainagen, Entwässerungsgräben), die den Schutzbereich der Leitung berühren, müssen rechtzeitig unter Vorlagen von Detailplänen, bei der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Betriebsverwaltung Süd, zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden, da gegebenenfalls größere Schutzbstände, 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 sonstigen tiefwurzelnden Bewuchs entsprechend 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 eine unserer Gesellschaft beauftragten Fremdfirma) muss gewährleistet sein.

3. Alle Arbeiten im Schutzbereich dürfen nur unter Beachtung der "Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenleitungen 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 Fahrzeuglastklasse 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.

Kanäle

Für bestehende Abwasserzuleitungen zum zu verlegenden Regenrückhaltebecken auf FINR. 1604 und für neu zu planende, erforderliche Abwasserleitungen von diesem Becken sind dingliche Sicherungen einzuhalten.

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.

Bahnanlagen

- Immissionen

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

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

- Pflanzabstände

Die vorgeschriebenen Pflanzabstände zu Bahnbetriebsanlagen sind einzuhalten.

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

- Über den Westteil der Fl-Nr. 1227/4 (ehem. Bahnlinie Nördlingen - Wemding) wird ein privater Gleisanschluss für die davon nördlich gelegenen Flächen erstellt. Alle Schutz- und Sicherungsmaßnahmen für dieses Gleis sind vom Vorhabenträger sicherzustellen.

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 schuldhafte 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 jungsteinzeitliche, eisenzeitliche und frühmittelalterliche Siedlungen als Bodendenkmal den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Gekennzeichneter Bereich, Bodendenkmäler Inventarliste Nr. 7129/0578

Auf den gekennzeichneten Grundstücken unterliegt eine spätbronzezeitliche Siedlung 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 /815750, Fax 08271 /815750, 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.

Altlasten

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

§ 3

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

VERFAHREN

Der Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 18.01.2011 die 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.01.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.03.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 28.03.2011 bis 28.04.2011 öffentlich ausgelegt.

Nördlingen, 11.05.2011
Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltauss