
GEMEINDE NORDENDORF



Landkreis Augsburg

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 „Östlich der Augsburger Straße“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ENTWURF

Fassung vom 25.06.2019

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 19072

Bearbeitung: Sabrina Kaeschner, Werner Dehm

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Nordendorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Östlich der Augsburger Straße“

als Satzung.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Östlich der Augsburger Straße“ gilt die von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.06.2019 der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich der Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 25.06.2019 mit:

- Planzeichnung, M 1 : 1.000 in der Fassung vom 25.06.2019
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 25.06.2019 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 25.06.2019
- Schalltechnische Untersuchung vom 07.06.2016, LA16-162-G01.docx, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet (MI)

Der in der Planzeichnung als MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speiswirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungsstätten, auch nicht ausnahmsweise gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zulässige Grund- und Geschossfläche

Im MI ist für die Grundflächenzahl (GRZ) der in der Planzeichnung festgesetzte Wert von 0,4 als Höchstgrenze zulässig.

Die maximale zulässige Grundflächenzahl darf im MI durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

2.2 Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der Vollgeschosse

Folgende maximale Höhen sind im MI zulässig:

Für Wohngebäude

- Vollgeschosse I + D (II)
- Wandhöhe (WH) max. 6,50 m
- Gesamthöhe (GH) max. 9,50 m

Für Gewerbegebäude

- Gesamthöhe (GH) max. 10,00 m

2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Die OK RFB EG darf nicht höher als 423,66 m ü. NN +/-0,15 m sein.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2 Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Sie müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5 m Abstand halten.

3.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung. Ausgenommen davon ist die östliche Wandseite des Gebäudes.

4 ZULÄSSIGE HAUSTYPEN

Es sind ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

5 STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN

Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

6.1 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Klinkerfassaden sind nicht zulässig.

6.2 Dächer

Im MI sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

6.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bei Hauptbaukörpern der Wohngebäude mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mindestens 30°) zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zugelassen. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

Der Mindestabstand vom First muss 1,0 m und vom Ortgang 1,5 m betragen.

6.4 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zu der Verkehrsfläche eine Höhe von max. 1,0 m (einschließlich Sockel) über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nur im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugelassen. Sie dürfen nicht mehr als 0,1 m über Oberkante Fahrbahn hinausragen.

Massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten sind nicht zugelassen. Stabgitter- und Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern und/oder Hecken zu hinterpflanzen.

6.5 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

7 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

Aufschüttungen sind zulässig. Diese dürfen bis max. 0,4 m über der Oberkante der Erschließungsstraße (423,66 m ü. NN.) reichen. Abgrabungen sind nicht zulässig.

8 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, VERSIEGELUNG

8.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Nordendorf (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden (Trennsystem).

8.2 Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen in Form von Zisternen vorzusehen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

- 8.3** Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

9 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

9.1 Anpflanzungen von Bäumen

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1) unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu entnehmen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

9.2 Private Grundstücksfläche

Auf privaten Grundstücksflächen ist pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung gemäß der Artenliste (Pkt. E1) unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ zu pflanzen.

9.3 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.

10 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden für den Eingriff im Zuge der Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung „Östlich der Augsburgur Straße“ Ausgleichsflächen einschließlich Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.194 m² erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs auf der Fl.Nr. 465 (TF) oder alternativ auf der Fl.Nr. 326, beide Gemarkung Nordendorf in Form des Aufbaus einer straßenraumbegleitenden alleearartigen Baumpflanzung an der östlichen Seite der Augsburgur Straße, hierzu sind folgende Arten zu verwenden:

| Botanisch | Pflanzgröße | Hinweis / Info |
|-----------------------------------|----------------|---|
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | StU 18-20 cm | Wird 15 - 22 m hoch , wirft viel Laub ab Teilweise Honigtau-Absonderung, etwas Streusalzempfindlich |
| Alnus x spaethii (Purpur-Erle) | StU 18 – 20 cm | Wird 12 – 15 m hoch Zwar nicht heimisch, ist laut Straßenbaumtest jedoch unempfindlich |
| Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche) | StU 18-20 cm | Wird 10 – 15 m hoch Zwar nicht heimisch, ist laut Straßenbaumtest jedoch unempfindlich |
| Tilia x europaea 'Pallida' | StU 18 – 20 cm | Wird 30 – 35 m hoch Relativ robust, Honigtau möglich |

Der Standort darf bis zu 3 m verändert werden, die Anzahl der Bäume ist wie in der Planzeichnung festgesetzt, zu pflanzen.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 Verkehrslärm

Bei Änderungen oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (die Definition ergibt sich aus der TA Lärm vom 26. August 1998, GMBI Nr. 26/1998 S. 503 z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus dem Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Die sich aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und sich aus den anerkannten Regeln der Technik ergebenden Mindestanforderungen sind zu beachten.

11.2 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

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 ZTV-Lsw 06 ist zu beziehen bei: FGSV Verlag GmbH, Wesselingur Straße 17, 50999 Köln.

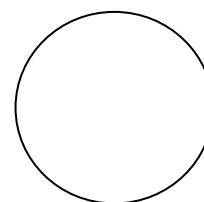
Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

12 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Östlich der Augsburgur Straße“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Nordendorf, den _____.____._____

Elmar Schöniger
Erster Bürgermeister



Siegel

Verantwortlich für die Planverfassung:

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de



Dipl. Ing. Werner Dehm
Architekt, Stadtplaner, BYAK, SRL

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 ARTENLISTE

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

Bäume II. Ordnung

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

- Acer campestre (Feldahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Gewönl. Esche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm.

- Prunus avium, in Sorten (Kirschbaum)
- Malus sylvestris, in Sorten (Apfelbaum)
- Pyrus communis, in Sorten (Birnenbaum)
- Juglans regia, in Sorten (Walnuss)

2 NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers und damit der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu

beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser bei Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

3 BODENDENKMÄLER

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4 ALTLASTEN

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. 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.

5 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

6 IMMISSIONEN VON DER B2

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen nicht zum Schutze der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgaseinwirkungen. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen, die vom Straßenverkehr auf der Bundesstraße ausgehen, sind daher geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen und nachzuweisen.

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- u. Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

7 WERBEANLAGEN

Die Errichtung bzw. Anbringung von Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone ist im Einzelfall zu prüfen.

8 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW_Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 L/min und in Wohngebieten von mindestens 800 l/min, jeweils über 2 Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Gewerbegebieten im Abstand von ca. 100 m in Wohngebieten von ca. 140 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.