
GEMEINDE NORDENDORF



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet östlich Bahnhof“

SATZUNG

VORENTWURF

Fassung vom 20.07.2021

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: 21063
Bearbeitung: SK

INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	4
B)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1	Art der baulichen Nutzung	6
§ 2	Maß der baulichen Nutzung	6
§ 3	Bauweise, Grenzabstände	7
§ 4	Ver- und Entsorgung	7
§ 5	Boden- und Grundwasserschutz	8
§ 6	Ausgleichsmaßnahmen	8
§ 7	Gestaltungsfestsetzungen	9
§ 8	Inkrafttreten	10
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1.	Niederschlagswasser	11
2.	Wärmepumpen-Systeme	11
3.	Denkmalschutz	12
4.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
5.	Überwachung	13
6.	Bußgeldvorschrift	13
C)	VERFAHRENSVERMERKE	14

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Nordendorf erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich Bahnhof“

als Satzung.

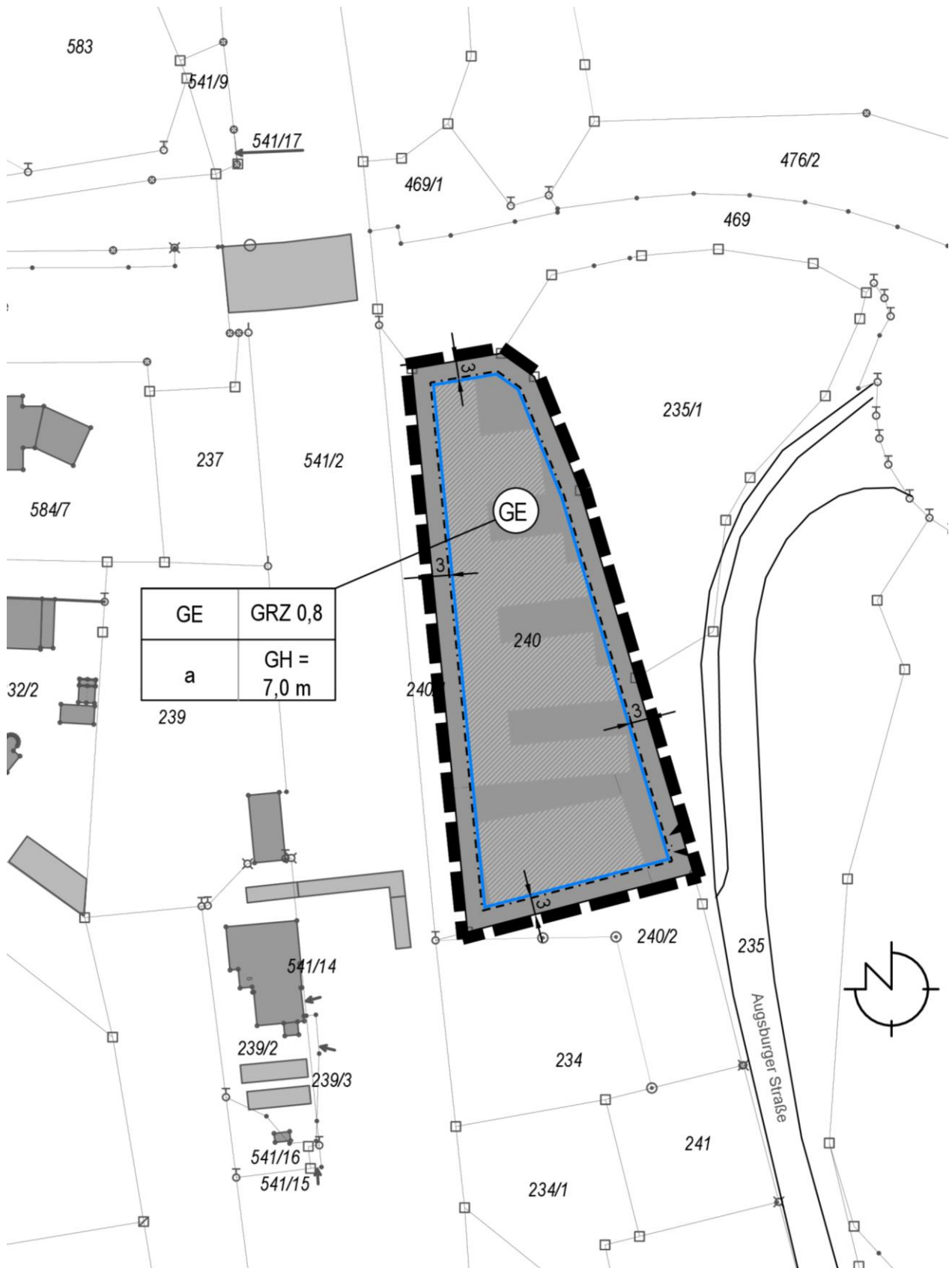
Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A) Planzeichnung in der Fassung vom 20.07.2021 mit:
 - Planzeichnung Bebauungsplan, M 1 : 1.000
 - Festsetzungen durch Planzeichen
 - Hinweise durch Planzeichen
- B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 20.07.2021 mit:
 - Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- C) Verfahrensvermerke

Beigefügt sind:

- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 20.07.2021

A) PLANZEICHNUNG



Maßstab 1:1.000, Kartengrundlage: Auszug aus der digitalen Flurkarte (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

ZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen

GE

GRZ 0,8

a

GH = 7,0 m

Gewerbegebiet

Grundflächenzahl als Höchstmaß

abweichende Bauweise

Gesamthöhe als Höchstmaß

Baugrenzen



Baugrenze

Verkehrsflächen



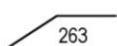
Einfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 "Gewerbegebiet östlich Bahnhof"

2. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



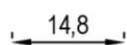
bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



bestehende Haupt- und Nebengebäude



mögliche Lage der geplanten Lagerhallen



Bemaßung in Meter

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Gewerbegebiet

1. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
4. Nicht zulässig sind:
 - a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - b) Tankstellen
 - c) Anlagen für sportliche Zwecke
 - d) Vergnügungsstätten

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Im GE ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Für das GE ist eine Gesamthöhe (GH) von 7,0 m zulässig.
2. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Flachdächern ist

der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika. Bei Pultdächern ist der obere Bezugspunkt die höhere Gebäudeseite.

3. Die Bezugshöhe für die Oberkante FFB EG ist lotrecht von der Straßenachse der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte zu ermitteln. Hierbei ist die Gebäudemitte des Erdgeschosses maßgeblich (siehe Abbildung). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Von diesem Punkt darf um max. 30 cm abgewichen werden.
4. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Kamine, Antennen, etc.) ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 3,0 m zulässig.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Versorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalte- teiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen.

§ 5 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

(2) Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzen) anzulegen. Kies- oder Schotterflächen stellen keine gärtnerische Nutzung (Vegetationsflächen) dar.

§ 6 AUSGLEICHSMABNAHMEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 1.900 m² bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 1702, Gemarkung Allmannshofen.

(2) Entwicklungsziel: artenreiches Grünland mit offenen Rohbodenbereichen und Mulde mit Seige

(3) Herstellungs- und Pflegemaßnahmen:

1. Artenreiches Grünland mit offenen Rohbodenbereichen

a) Extensivierung der Nutzung bei vorherigen Ackerflächen: Nach Beendigung der Ackernutzung ist der Boden auszuhagern.

b) Ansaat: Anschließend ist die Fläche mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut anzusäen.

c) Herstellung von offenen Rohbodenbereichen

2. Mulde mit Seige

- a) Bereitstellung von Mulden mit Seige (mind. 500 m²): Vernässungsbereich, Bohrstockprobe, damit stauende Schicht nicht durchstoßen wird, erforderlichenfalls Abdichtung, Entwicklung als Kleinseggen-/Zwergbinsensumpf; Seige soll mähbar bleiben, daher Böschungsneigung maximal 1:10, keine Abtreppung, erforderlichenfalls Befüllung der Seige im März / April; im Herbst erforderlichenfalls eine Mahd.
3. Pflegemaßnahmen
- a) Während der Aushagerungsphase (ca. erste 3 bis 5 Jahre) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine intensive Schnittnutzung mit bis zu fünf Mähgängen erforderlich sein.
 - b) Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.
 - c) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.
 - d) Die Rohbodenbereiche sind in regelmäßigen Abständen wiederherzustellen
- (4) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

§ 7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen
- Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 8° und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 6° - 30°.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
 2. Die Logofarben des Betriebes sowie die Fassadenfarbe, die zu der Corporate Identity des Betriebes gehören, werden zugelassen.

3. Die Dachfläche des Hauptbaukörpers kann entweder mit einer Mindest-Substratschichtdicke von 8 cm komplett begrünt oder mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie oder einer Kombination aus beidem belegt werden.
 4. Gebäude über 50 m Gesamtlänge sind entweder durch Versatz der Außenwände im Grundriss oder durch einen Versatz in der Gesamthöhe, oder durch die Materialwahl oder durch die Farbgestaltung zu gliedern. Alternativ können ungegliederte fensterlose Flächen mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- (3) Einfriedungen
1. Einfriedungen dürfen eine Höhe von max. 2,0 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten.
 2. Massive Einfriedungen in Form von Gabionen, Metallplatten, Beton- oder Mauerwerksbauten sowie Sockel, die über das natürliche Gelände hinausragen, sind nicht zugelassen.

§ 8 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich Bahnhof“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

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 Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

3. DENKMALSCHUTZ

Bodeneingriffe

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit" mit der Aktennummer D-7-7431-0235.

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. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

4.1 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.

4.2 Bodenbelastungen

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.

4.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

5. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Nordendorf überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

6. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

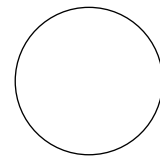
C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt/Gemeinde hat mit Beschluss des Stadt-/Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7. Gemeinde Nordendorf, den

.....

Tobias Kunz, 1. Bürgermeister



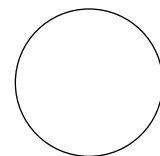
(Siegel)

8. Ausgefertigt

Gemeinde Nordendorf, den

.....

Tobias Kunz, 1. Bürgermeister



(Siegel)

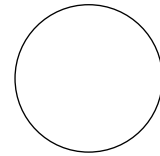
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des

§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Nordendorf, den

.....

Tobias Kunz, 1. Bürgermeister



(Siegel)