
GEMEINDE NORDENDORF

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
GEWERBEGEBIET WESTLICH DER B2, TEIL MITTE**

Verfahren gem. § 13 BauGB

Konsolidierte Fassung

SATZUNG

Fassung vom 07.04.2021

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Nordendorf erlässt aufgrund der **§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (FN BayRS 2020-1-1-1) folgenden Bebauungsplan:

1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet westlich der B2, Teil Mitte

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet westlich der B2, Teil Mitte der Gemeinde Nordendorf gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan vom 07.04.2021, der aus den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1 / 1000 vom 20.09.2011, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken besteht, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan, in der Fassung vom 20.09.2011 sowie die schalltechnische Untersuchung der Fa. Bekon- Lärmschutz & Akustik GmbH vom 28.03.2011, Nr. LA09-100-G02

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Die Inhalte der 1. Änderung des BPlanes Gewerbegebiet westlich der B 2 beziehen sich ausschließlich auf Pkt. 1.1 der Satzung und sind in rot dargestellt

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- **Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke**

Nicht zulässig sind:

- **Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke**
- Vergnügungstätten

1.2 Im GE sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.3 Im GE sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

2.3 Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
Diese darf maximal 30 cm über der Oberkante des bestehenden Geländes liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Die Bauweise ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.
Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf 50 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- 4.1 Es sind folgende Dachformen zulässig:
- Flachdach
 - Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 20°
 - Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 20°
- 4.2 Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
- 4.3 Werbeanlagen
Die Außenwerbung muss dem Bau angemessen sein und darf die Höhe der Traufe nicht überschreiten.
- Nicht zulässig sind:
- blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbearbeiten
 - bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte
 - grelle, blendende Lichter
 - Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen

5 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

- 5.1 **Versiegelung**
Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) herzustellen. Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen.
- 5.2 **Gewerblich genutzte Flächen**
Innerhalb des Gewerbegebiets sind mindestens 5 % der privaten Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
- 5.3 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche sind mit Pflanzen aus nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind 50% der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Je 20 lf. m ist ein Baum der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen.

Sämtliche Begrünungen und Bepflanzungen sind im Zuge der Baumaßnahme, spätestens jedoch in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode herzustellen.

Für die Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Pflanzliste

Bäume I. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv., STU 14-16 cm
Heisterpflanzungen 2xv., 150-200 cm

Arten wie:

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| - Acer pseudoplatanus i.S. | (Bergahorn) |
| - Acer platanoides i.S. | (Spitzahorn) |
| - Fraxinus excelsior | (Gemeine Esche) |
| - Quercus robur | (Stieleiche) |
| - Tilia cordata | (Winterlinde) |

Bäume II. Wuchsklasse

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv., STU 12-14 cm
Heisterpflanzungen 2xv., 150-200 cm

Arten wie:

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| - Alnus glutinosa | (Schwarzerle) |
| - Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| - Prunus padus | (Traubenkirsche) |
| - Acer campestre | (Feldahorn) |
| - Sorbus aria | (Mehlbeere) |
| - Sorbus aucuparia | (Eberesche) |
| - Sorbus intermedia | (Schwedische Mehlbeere) |

Sträucher

Mindestpflanzgröße: 2xv., 60-100 cm

Arten wie:

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| - Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) |
| - Corylus avellana | (Haselnuss) |
| - Crataegus monogyna | (Eingriffeliger Weißdorn) |
| - Lonicera xylosteum | (Gewöhnliche Heckenkirsche) |
| - Prunus spinosa | (Schlehe) |
| - Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| - Sambucus nigra | (Holunder) |
| - Viburnum opulus | (Gewöhnlicher Schneeball) |
| - Viburnum i.S. | (Schneeball) |

5.4 Erhaltung von markanten Gehölzstrukturen

Die in der Planzeichnung dargestellten markanten Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

$$\begin{aligned} \text{tags } L_{EK} &= 61,0 \text{ dB(A)} \\ \text{nachts } L_{EK} &= 46,0 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

Hinweis: Nach der TA-Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00Uhr.

Als Bezugsfläche ist die grau dargestellte Fläche innerhalb des Gewerbegebietes heranzuziehen.

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Alle relevanten Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim deutschen Patentamt und können dort eingesehen werden.

Hinweis:
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

7 EINGRIFF-/AUSGLEICHSREGELUNG

7.1 Ausgleichsfläche

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der B 2, Teil Mitte sind aufgrund der bereits erstellten Ausgleichsflächen als Ökokonto 8.045 m² als Flächen für Ausgleich und Ersatz bereitzustellen.

7.2 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:

Außerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen:

Ausgleichsfläche: Auf den Flur Nrn. 301, 302, 303, zusammen 8255 m² alle Gemarkung Nordendorf.

Auf den Ausgleichsflächen, Gemarkung Nordendorf sind folgende Maßnahmen anzustreben und umzusetzen:

- Herstellung von extensiven Grünlandflächen
- Extensivierung durch zwei bis dreimalige Mahd in den ersten fünf Jahren, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15.6. des Jahres, der zweite im September des Jahres zu erfolgen hat
- Beurteilung durch die Untere Naturschutzbehörde, ob ein entsprechender Abmagerungsstatus erreicht ist
- Daraufhin einmalige jährliche Mahd
- Aufbau von aufgelockerten Gehölzinseln
- Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- Dünge- und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht eingesetzt werden

8 INKRAFTTRETEN

- 8.1 Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Nordendorf, den

.....
Schöniger
Erster Bürgermeister

D HINWEISE

NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Nordendorf (EWS) ist anzuwenden. Niederschlagswasser von privaten Flächen ist auf diesen zu versickern und darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden (Trennsystem).

Niederschlagswasserversickerung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadloße Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

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

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

DENKMALPFLEGE – BODENDENKMÄLER

Hinweis auf Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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.

E VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt