

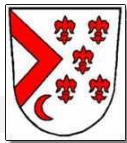
**SATZUNG**

# Stadt Wemding

## Schwalberholz

### 4. Änderung

Fassung – 2. Auslegung 29.06.2021



## PRÄAMBEL

*DIE STADT WEMDING ERLÄSST AUFGRUND § 2, SOWIE § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO), DES ART. 81 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) UND DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) IN DER ZUM ZEITPUNKT DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 16. JUNI 2020 GÜLTIGEN FASSUNGEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG.*

### **§ 1 Bestandteile der Satzung**

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt die von Architekt Dipl. Ing. Stefan Heppner, Nürnberger Straße 64/68, 86720 Nördlingen ausgearbeitete Satzung mit den darin vermerkten Festsetzungen.

Die Satzung Bebauungsplan "Schwalberholz | 4. Änderung" besteht aus

- eigenständigen textlichen Teil (Satzung) vom 22/09/2020 zuletzt geändert in der Fassung vom 29.06.2021
- eigenständige Bebauungsplanzeichnung vom 22/09/2020 zuletzt geändert in der Fassung vom 29.06.2021
- Begründung vom 22/09/2020 zuletzt geändert in der Fassung vom 29.06.2021

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 4 BayNatSchG.

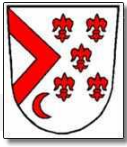
### **§ 2 Inkrafttreten und Außerkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses §10 Abs.3 BauGB rechtsverbindlich.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisherigen Bausatzungen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung aufgehoben.

Wer den Geboten und Verboten dieser Satzung oder einer auf Grund der Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne Bayerischen Bauordnung (BayBO) §§ 79 Abs. 1 Nr. 1.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000,--Euro geahndet werden.

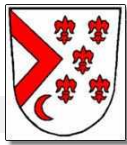


### **Gesetzliche Grundlagen**

- § 9 Abs. 1 und 7 und § 12 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, (GVBl. S. 588), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057 Geltung ab 01.04.1991
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist.

### **Katasterunterlagen**

- Die Kartengrundlage stimmt mit der Katasterunterlage überein, Stand: 22/09/2020 (§ 1 (2) PlanZV90)



## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird nachfolgendes festgesetzt:

### 1. Geltungsbereich

Die Bebauungsplanerweiterung "Schwalberholz | 4 Änderung" setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB fest und erstreckt sich auf die Flächen der Flurnummern, 2709; 2722; Teilbereich 2723; 2575/5; 2575/7; 2575/6; 2575/9

### 2. Änderung bzw. Ergänzungen zum bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan

Die Satzung des bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplanes "Schwalberholz | 3 Änderung" sollte ursprünglich ohne Änderungen übernommen werden. Aufgrund der Einwendungen und der daraus resultierenden Abwägung mussten jedoch Ergänzungen im Bereich Entwässerung, Immissionsschutz für den Bereich der 4. Änderung vorgenommen werden.

**Die „Planungsrechtliche Festsetzungen - Punkt 5. Immissionsschutz“ der bestehenden Satzung wird für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung wie folgt ergänzt:**

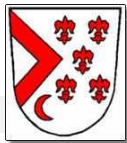
- 5.3 Auf den Industriegebietsflächen des Änderungsgebiets sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente, unterschieden nach dem Tagzeitraum LEK,T (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum LEK,N (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	LEK,T in dB(A)/m <sup>2</sup>	LEK,N in dB(A)/m <sup>2</sup>
GI 1	67	52
GI 2	62	47

- Für die Bebauungsplanflächen erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ :

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)	
	Tagzeit ( $L_{EK,zus,T}$ )	Nachtzeit ( $L_{EK,zus,N}$ )
Nordwest (336° bis 355°)	0	+5
Nordost (355° bis 11°))	+ 2	+ 2

- Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung außerhalb des Bebauungsplangebietes „Schwalberholz“ (Immissionsorte) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile



errechnen sich nach der DIN 45691: 2006-12 aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  der jeweiligen Teilfläche und unter Berücksichtigung der hinzukommenden Zusatzkontingente  $L_{EK,zus.}$ . Als Emissionsflächen sind die gewerblichen Nutzflächen ohne Grünflächen und ohne öffentliche Verkehrsflächen maßgebend.

- Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 in der geänderten Fassung vom 01.06.2017 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen. Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den Industriegebietsflächen GI 1 und GI 2 ausnahmsweise errichtet werden, wenn durch die Lärmeinwirkungen der benachbarten immissionsrelevanten Flächen am Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm erfüllt werden. Hierbei ist auf die tatsächlich durch die Gewerbe.- bzw. Industriebetriebe einwirkenden oder zu erwartenden Immissionen abzustellen. Im Rahmen der Errichtung, Erweiterung oder Änderung einer Gewerbenutzung sind im Hinblick auf eine bestehende oder genehmigte Wohnnutzung die Vorgaben der TA Lärm zu erfüllen.

Die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Bauteile schutzbedürftiger Räume gegenüber Außenlärm sind einzuhalten.

**Die „Planungsrechtliche Festsetzungen“ der bestehenden Satzung wird für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung wie folgt ergänzt:**

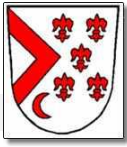
**6. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

**6.1 Regenwasserversickerung:**

- Das Niederschlagswasser muß, soweit die Sickerfähigkeit des Bodens gegeben ist, breitflächig über Flächen- und Muldenversickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.
- Hinweise für die Genehmigungsfreiheit dieser Anlagen siehe auch Teil D dieser Satzung – Nachrichtliche Festsetzungen, Hinweise und sonstige Planzeichen - im Unterpunkt Regenwasserbehandlung

**6.2 Einleitung in den Kanal, Metzengraben:**

- eine Erhöhung der momentan zulässigen Einleitungsmenge l/s in den Metzengraben bzw. in den Kanal durch die Erweiterungsfläche wird nicht zugelassen.



**Die Festsetzungen zur „Grünordnung“ der bestehenden Satzung wird für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung wie folgt ergänzt:**

#### 11. Freiflächengestaltungsplan

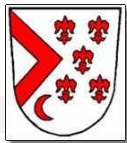
##### 11.1 Freiflächengestaltungsplan

- Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Dieser ist auf die Grünordnung abzustimmen und wird nach fachtechnischer Prüfung Bestandteil der Genehmigung. Im Freiflächengestaltungsplan soll dargestellt werden, wie sich die Gestalt des Grundstückes durch Erdbewegungen, Überbauung, Bodenbefestigung und Begrünung verändert:

**Die „Nachrichtliche Festsetzungen, Hinweise und sonstige Planzeichen Punkt 1 - Denkmalschutz“ der bestehenden Satzung wird für den räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung wie folgt ergänzt:**

##### 1.2 vorhandene Bodendenkmäler

- „In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal: D-7-7130-0112 „Freilandstation des Mesolithikums, Siedlung des Neolithikums.“
- „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich nordöstlich des in nordwestliche Richtung von der St2384 abzweigenden Weges ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“



## **Verfahrensablauf**

### **1. Änderungsbeschluss § 2 Abs.1 BauGB**

Der Stadtrat hat in seiner Stadtratssitzung am 16.06.2020 beschlossen, für das Gebiet „Schwalberholz“ eine Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vorzunehmen.

Die Einleitung dieser Planungsabsicht wurde im Amtsblatt der Stadt Wemding am 03.07.2020 öffentlich bekannt gemacht.

### **2. vorgezogene öffentliche Auslegung**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22/09/2020 die vorgelegte Planung gewürdigt und die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans " Schwalberholz | 4. Änderung " gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans " Schwalberholz | 4. Änderung " bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Vorentwurf der Begründung mit dem Planungsstand 22/09/2020 wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 in der Verwaltungsgemeinschaft Wemding öffentlich ausgelegt.

Der Beschluss und die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können, ist am 02.10.2020 im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wemding ortsüblich bekannt gemacht worden.

### **3. vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

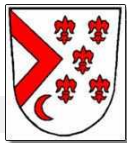
Die Stadt Wemding hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan " Schwalberholz | 4. Änderung " tangiert werden, mit Schreiben vom 10.10.2020 um Stellungnahme gebeten.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 12.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020 durchgeführt.

### **4. Abwägung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Wemding hat in der Sitzung vom 19.01.2021 die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen

Der Stadtrat der Stadt Wemding hat am 29.06.2021 den Entwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.06.2021 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.



## **5. öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplans " Schwalberholz | 4. Änderung "bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung und Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ in der Verwaltungsgemeinschaft Wemding öffentlich ausgelegt.

Der Beschluss und die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass innerhalb des genannten Zeitraums Bedenken und Anregungen abgegeben werden können bzw. nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den vorliegenden Bebauungsplan " Schwalberholz | 4. Änderung " unberücksichtigt bleiben können, am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Wemding ortsüblich bekannt gemacht worden.

## **6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

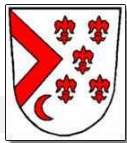
Die Stadt Wemding hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan " Schwalberholz | 4. Änderung " tangiert werden, mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ um Stellungnahme gebeten.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ durchgeführt.

## **7. Abwägung, Billigungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Wemding hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

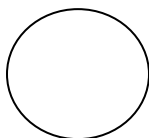




**8. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

Der Bebauungsplan " Schwalberholz | 4. Änderung " - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit dem Planstand vom \_\_\_\_\_ - wurde am \_\_\_\_\_ vom Stadtrat der Stadt Wemding gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

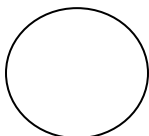
Die Begründung mit dem Planstand \_\_\_\_\_ wurde vom Stadtrat der Stadt Wemding am \_\_\_\_\_ ebenso gebilligt.



Wemding den \_\_\_\_\_  
Dr. Martin Drexler Erster Bürgermeister

**9. Aufgestellt / Ausgefertigt**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.



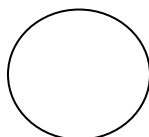
Wemding den \_\_\_\_\_  
Dr. Martin Drexler Erster Bürgermeister

**10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB**

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ durch Amtsboten bekannt gemacht.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisherigen Bausatzungen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung aufgehoben

Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtsverbindlich



Wemding den \_\_\_\_\_  
Dr. Martin Drexler Erster Bürgermeister