

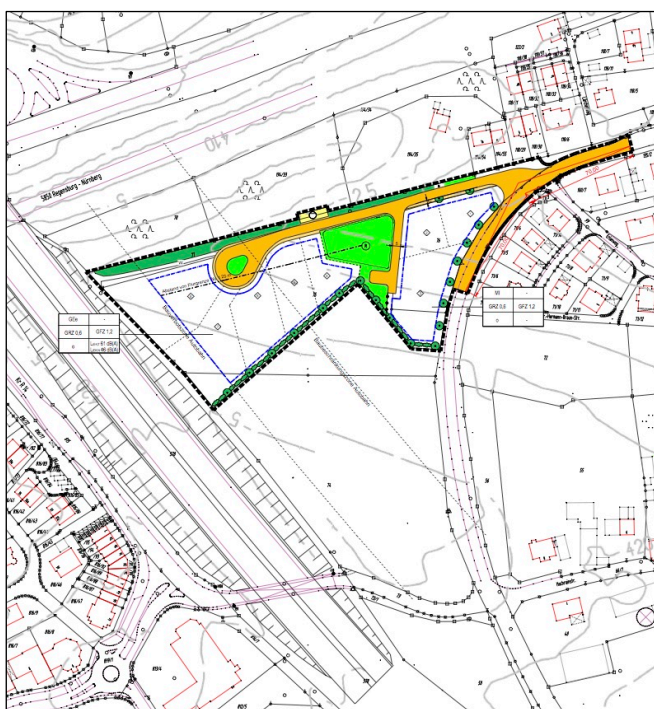


Markt Nittendorf
Am Marktplatz 3
93152 Nittendorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Hohen Rain II“ 1. Änderung

Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

26.05.2020 mit redaktionellen Ergänzungen vom 21.07.2020



Verfasser:

LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER DIPL. ING. JOCHEN KRING

Arwaldweg 8, 93138 Lappersdorf

Tel. 0941/ 490 72 92

INHALT

VERFAHRENSVERMERKE	3
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
I Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1 Bauliche Nutzung	4
1.1 Art der baulichen Nutzung	4
II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
5 Schallschutz	4
5.1 Geräuschkontingente nach DIN 45691	4
5.2 Passiver Schallschutz für Gebäude	5
BEGRÜNDUNG	6
1 Anlass	6
2 Geplante Änderung	6

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktrat hat in seiner Sitzung vom 17.12.2019 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit 27.01.2020 bis 21.02.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2020 bis 28.02.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 16.06.2020 bis 10.07.2020 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit 15.06.2020 bis 26.06.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Nittendorf hat mit Beschluss des Marktrats vom 21.07.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.05.2020 mit redaktionellen Ergänzungen vom 21.07.2020 als Satzung beschlossen.

Nittendorf, den
.....
Helmut Sammüller
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Nittendorf, den
.....
Helmut Sammüller
Erster Bürgermeister

8. 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 Marktgemeinde 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 wird hingewiesen.

Nittendorf, den
.....
Helmut Sammüller
Erster Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO;

nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO.

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Einschränkung des flächenbezogenen Schalleistungspegels;

nicht zulässig sind folgende Nutzungen:

- Tankstellen nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten nach § 8 (3) Nr. 3. BauNVO

Wohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) können unter Berücksichtigung der passiven Schallschutzmaßnahmen (vgl. Textliche Festsetzungen Teil II. Ziff. 5) ausnahmsweise zugelassen werden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5 Schallschutz

5.1 Geräuschkontingente nach DIN 45691

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Im anschließenden Baugenehmigungs-/Freistellungsverfahren ist der gutachterliche Nachweis zur Einhaltung der Kontingente von den Antragstellern unaufgefordert vorzulegen.

Teilfläche	L_{EK},T	L_{EK},N
Parzelle 4	61	46
Parzelle 5	61	46
Parzelle 6	61	46
Parzelle 7	61	46
Parzelle 8	61	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Betreiber von Anlagen müssen gegenüber den maßgeblichen Immissionsorten (auch zu betriebszugehörigen Wohnhäusern von Nachbarbetrieben) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten.

Zum Schutz von bestehenden Betrieben im Gewerbegebiet dürfen Wohnnutzungen nach § 8 (3) BauNVO nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass sie in einem Bereich liegen, wo die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.

5.2 Passiver Schallschutz für Gebäude

Für die Parzellen 1 bis 8 ist ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tab. 7 entsprechend der nachfolgenden Tabelle und der tatsächlichen Nutzung der Gebäude einzuhalten. Zudem ist die Belüftung der Räume durch ein Sachverständigengutachten nachzuweisen, um die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel nach VDI 2719 zu gewährleisten.

Für die Gebäude ist eine resultierenden Schalldämmmaß der Außenbauteile entsprechend der Nutzung mit einem schalltechnischen Gutachten nachzuweisen:

Immissionsort	Nutzung	L_{rT} dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unter- richtsräume und Ähnliches		
			Bettenräume in Kran- kenanstalten und Sa- natorien	Büroräume und ähnliches	$R'_{w,res}$ des Außenbauteils (dB)
Parzelle 1	MI	62,9	40	35	30
Parzelle 2	MI	59,7	35	30	30
Parzelle 3	MI	63,3	40	35	30
Parzelle 4	GE	61,0	40	35	30
Parzelle 5	GE	63,5	40	35	30
Parzelle 6	GE	65,6	45	40	35
Parzelle 7	GE	70,6	50	45	40
Parzelle 8	GE	70,5	50	45	40

An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) Lüfter mit geeignetem Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen sind durch **Fettdruck** hervorgehoben.

Mit Ausnahme der in der vorliegenden 1. Änderung getroffenen Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen gelten die übrigen textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am Hohen Rain II“ in der Fassung vom 25.04.2017.

BEGRÜNDUNG

1 Anlass

Die Marktgemeinde Nittendorf beabsichtigt den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Hohen Rain II“ zu ändern, um innerhalb des Bereichs des Gewerbegebiets Betriebsleiterwohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zuzulassen.

Mit Ausnahme der in der vorliegenden 1. Änderung getroffenen Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen gelten weiterhin die übrigen textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie die Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am Hohen Rain II“ in der Fassung vom 25.04.2017.

Da die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben nicht berührt werden und eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) genannten Schutzgüter nicht zu erwarten ist, wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Auf den verfahrensbedingten Verzicht von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird hingewiesen.

2 Geplante Änderung

Anlässlich vorliegender Anfragen von Kaufinteressenten beabsichtigt die Marktgemeinde im Bereich des Gewerbegebiets des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am Hohen Rain II“ ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO zuzulassen. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstrukturen (Mischgebiet mit gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung, Sondergebiet Einkauf) besteht für die Marktgemeinde bei Berücksichtigung der im Lärmschutzgutachten festgelegten passiven Schallschutzmaßnahmen kein Grund Betriebsleiterwohnungen für den Bereich des Gewerbegebiets grundsätzlich auszuschließen. In den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz wird ergänzt, dass die Betreiber von Anlagen gegenüber den maßgeblichen Immissionsorten (auch zu betriebszugehörigen Wohnhäusern von Nachbarbetrieben) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten müssen. Zum Schutz von bestehenden Betrieben im Gewerbegebiet dürfen Wohnnutzungen nach § 8 (3) BauNVO nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass sie in einem Bereich liegen, wo die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden können.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans können innerhalb des Bereichs des Gewerbegebiets die bisher nicht zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Richtwerte der TA Lärm nachweislich eingehalten werden können.