SATZUNG über den Bebauungsplan Nr. 161 "NÄHERMEMMINGER WEG"

Die Große Kreisstadt Nördlingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), letzte Änderung 08.04.2013 (GVBl. S. 174) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVBl. S. 366) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl I S. 1548) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Stadtbauamt Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der planzeichnerischen Darstellung vom 14.07.2015. Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung, den Festsetzungen durch Text und Planzeichen, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Zeichenerklärung und der Begründung mit Umweltbericht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1289/3 und 1289/4.

§ 2

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist für die einzelnen Bereiche der planzeichnerischen Darstellung und den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
maximale Traufhöhe	Dachform Dachneigung

2.2 In den Bereichen WA 1 und WA 2 ist ein Staffelgeschoss zwingend festgesetzt, mit seiner Südfassade mindestens 3 Meter hinter die Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt.
In Bereich WA 3 ist ein Staffelgeschoss zwingend festgesetzt, mit seiner Westfassade mindestens 3 Meter hinter die Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt.

2.3 Die tatsächliche Gebäude- bzw. Traufwandhöhe darf für Anlagen zur solaren Energieerzeugung um bis zu einen Meter überschritten werden, soweit ein Abstand der Solaranlagen von mindestens einem Meter zur Außenkante der Gebäude eingehalten ist.

2.4 Bei allen Gebäuden sind umlaufend Dachüberstände unzulässig.

2.5 Eine Unterkellerung außerhalb oberirdischer Gebäude ist mit Ausnahme von Tiefgaragen unzulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 Im Baufeld WA 1 wird offene Bauweise festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei festgesetzt. Bei Mehrfamilienhäusern in den Baufeldern WA 2 und WA 3 wird keine Begrenzung der Wohnungen festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise werden in den Baufeldern WA 2 und WA 3 Baukörperlängen auf max. 30 Meter beschränkt.

3.2 Die Regelabstandflächen nach Art. 6 BayBO sind anzuwenden.

4. Stellplätze, überdachte Stellplätze (=Carports), Garagen, Tiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Grenzgaragen dürfen eine Gesamtnutzfläche von 50 m² nicht überschreiten.

4.2 Im Baufeld WA 2 sind oberirdische Stellplätze nur zwischen der rückwärtigen (südlichen) Baufenstergrenze und der Straßenbegrenzungslinie der geplanten Erschließungsstraße zulässig.

4.3 Vor Garagen ist bis hin zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 6,0 m als Stauraum bzw. Aufstellfläche einzuhalten. Dieser Zufahrtsbereich zur Garage darf auch als Stellplatz genutzt werden.

4.4 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen. Garagen müssen in der äusseren Gestaltung, insbesondere in Farbe und Materialität, dem Hauptgebäude entsprechen.

4.5 Pro Grundstück ist eine Nebenanlage gemäß § 14 BayBO bis 15 m² Nutzfläche zulässig. Diese Nebenanlage kann in Abstimmung mit dem Stadtbauamt der Stadt Nördlingen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

4.6 In den Bereichen WA2 und WA3 können Tiefgaragen in Verbindung mit Mehrfamilienhäusern und in Absprache mit dem Stadtbauamt in- und außerhalb der Baugrenze ausnahmsweise zugelassen werden.

4.7 Tiefgaragen sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von 0,60 cm zu begrünen, an Baumstandorten ist ein Mindestgesamtaufbau von 0,80 cm vorzusehen. Grundsätzlich gilt bei der Errichtung von Tiefgaragen, dass diese nicht über die Geländeoberkante herausragen dürfen.

4.8 Die Standorte für Müllbehälter sind einzugrünen oder mit einer Verkleidung zu versehen, die in ihrer Materialität dem Gesamterscheinungsbild der baulichen Anlage angepasst ist. Die Standorte sind gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

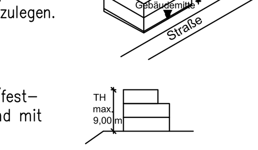
5. Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Höhenentwicklung und Höhenlage

5.1.1 Die festgesetzte Zahl der Geschosse ist für die einzelnen Bereiche den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

5.1.2 Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeveränderungen können nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt vorgenommen werden.

5.1.3 Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf in Gebäudemitte entlang der Straße maximal 0,30 m über dem Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen. Im Fall von notwendigen Geländeveränderungen ist die Erdgeschosshöhe in Abstimmung mit dem Stadtbauamt vorher festzulegen.



5.1.4 Die Traufwandhöhe darf max. 9,00 m betragen.

5.1.5 Die Traufwandhöhe ist zu messen von der Oberkante des natürlichen /festgesetzten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Attika.

5.1.6 Planunterlagen und Schnitte mit den erforderlichen Höhenangaben zu den Punkten 5.1.1 bis 5.1.5 sind mit dem Bauantrag einzureichen.

5.2 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

5.2.1 Aneinander gebaute Doppel- (DH) oder Reihenhäuser (RH) müssen profilgleich errichtet werden.

5.2.2 Die Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zulässig. Für untergeordnete Fassadenteile ist auch Glas zulässig. Die vorgenannten Gestaltungsmöglichkeiten können miteinander kombiniert werden. Integrierte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an den Fassaden sind zulässig.

5.2.3 Holzhäuser sind in Rahmenbauweise, keine Blockhausbauweise, zulässig. Andere konstruktionsbedingte Abweichungen können unter Berücksichtigung der Ortsgestaltung in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

5.2.4 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeaußenflächen nicht zulässig. Die Fassaden von Doppelhäusern sind in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

5.2.5 Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig. Parabolspiegel, die am Gebäude angebracht werden, sind farblich an dieses anzupassen und auf der am öffentlichen Raum abgewandten Seite zu installieren. Parabolspiegel sind bis zu einem Durchmesser von 1,00 m zulässig.

5.2.6 Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 1,00 m² zulässig.

5.2.7 Aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen so anzuordnen, dass sie vom angrenzenden öffentlichen Straßenraum nicht wahrnehmbar sind. Die max. zulässige Traufwandhöhe darf durch die Anlagen zur solaren Energieerzeugung um 1,00 m überschritten werden. Solaranlagen müssen in Form und Farbe im Einklang mit der Baugestaltung stehen und dürfen nicht störend in das Orts- und Straßenbild hinein wirken. Die Dachflächenmodule sind so bis zu einer Neigung von bis zu 45 Grad zulässig.

5.2.8 Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen. Geeignete Arten sind der Artenliste "Extensive Dachbegrünung" zu entnehmen.

Artenliste: Extensive Dachbegrünung

Zur Herstellung einer extensiven Dachbegrünung sollten Moos-Sedum bis Gras-Kraut-Pflanzengesellschaften gewählt werden. Die Begrünung ist vorzugsweise im Frühjahr bzw. im Herbst durchzuführen. Folgende Arten können für eine extensive Dachbegrünung verwendet werden. Bei der Dachbegrünung ist auf eine artenreiche Zusammensetzung zu achten. Die hier aufgeführte Artenliste ist nicht abschließend und soll nur einen generellen Überblick über die wichtigsten Arten geben:

Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fetthenne
Sedum hybridum "Immergrünchen"	Mongolen-Sedum
Sedum reflexum	Tripmadam
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Dianthus plumarius	Federnelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Koeleria glauca	Schillergras
Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
Saxifraga paniculata	Trauben-Steinbrech
Saponaria ocymoides	Polsterseifenkraut
Sempervivum-Hybriden	Dachwurz, Hauswurz
Thymus serpyllum	Kriechender Thymian

6. Freiflächen und Grünordnung, Einfriedungen

6.1 Einfriedungen

Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Garageneinfahrten entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte, sockellose Zäune oder senkrechter Holzlattung abzugrenzen; in der Höhe dürfen sie nicht höher als 1,20 m sein. Maschendraht- und Metallzäune sind nur zulässig, wenn sie in eine Hecke eingepflanzt werden. Einfriedungsmauern sind generell nicht zugelassen.
Im Bereich der Sichtdreiecke ist ab einer Höhe von 0,80 m die Fläche von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freizuhalten. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder, noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

6.2 Stützmauern

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches stellt die Stadt Nördlingen eine optisch einheitliche, stufenweise Abböschung her. Diese Böschungsanlage wird einmalig hergestellt und geht danach in Privatbesitz über. Sie ist vom jeweiligen Bauherrn dauerhaft zu pflegen und instandzuhalten. Eine Abböschung an der Grundstücksgrenze, hin zur öffentlichen Fläche, ist daher unzulässig.

6.3 Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen

Allgemein: Die Standorte von Beleuchtungskörper und Bepflanzung sind so zu wählen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung ausgeschlossen ist. Leuchtenhöhe max. 4,00 m – 4,50 m

Zur Bepflanzung sind Baumarten gemäß der Baumartenliste unter 6.4 zu verwenden.

6.4 Maßnahmen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit einer Baum-Strauch-Hecke zu bepflanzen.

Zu verwendende Arten:

Baumarten:
- Carpinus betulus Hainbuche), Hochstamm, Durchmesser 16- 18 cm, 3x verpflanzt
- Prunus avium 'plana' (Gefülltblühende Vogelkirsche), Hochstamm, Durchmesser 16 – 18 cm, 3x verpflanzt

Straucharten:

- Cornus sanguinea	Roter Hartrigel, Str., 80 – 100 cm, 2x verpflanzt
- Frangula alnus	Faulbaum, Str., 80 – 100 cm, 2x verpflanzt
- Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche, Str., 80 – 100 cm, 2x verpflanzt
- Lingustrum vulgare	Liguster, Str., 80 – 100 cm, 2x verpflanzt
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder, Str., 80 – 100 cm, 2x verpflanzt
- Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball, Str., 80 – 100 cm, 2x verpflanzt

Im Bereich der Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind keine Nebenanlagen nach Ziffer 4.4 zulässig.

6.5 Sonstige private Grünflächen

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist je ein Obsthochstamm zu pflanzen.

- Anpflanzung von Obstbäumen
Hochstämme, Kronenansatz 1,80 m, StU 8 – 10 cm

Sorten:
- Äpfel: Boskop, Brettacher, Berlepsch, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Lebel
- Birnen: Chapps-Liebling, Bunte Juli-Birne, Gute Graue, Gelber Köstler
- Zwetschgen: Deutsche Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
- Kirschen: in Sorten

6.6 Pflege

Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen.
Hecken sind straßenseits auf eine max. Höhe von 1,20 m und zwischen den Grundstücken auf eine max. Höhe von 2,00 m zu begrenzen.

7. Wasserwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

7.1 Schmutzwasser ist durch das vorhandene bzw. zu erweiternde Kanalnetz der Kläranlage der Stadt Nördlingen zuzuführen.

7.2 Das unverschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, breitflächig zu versickern oder in einem Behälter unterhalb der Geländeoberfläche zum Zwecke der Grundstücksbewässerung zu sammeln und einer Nutzung als Gieß- und Brauchwasser zuzuführen.
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) zu beachten.

7.3 Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Verkehrsflächen wie Fußwege sowie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder wassergebundener Decke, zu versehen.

8. Klimafestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.23b und Abs.1 Nr.24 BauGB)

8.1 Für die Gebäude im Bebauungsplangebiet ist mindestens der Energieeffizienzhaus-40-Standard nach KfW, bezogen auf die EnEV 2014, nachzuweisen.

8.2 Im Baugenehmigungsverfahren oder sonstigen Verfahren ist nachzuweisen, dass der vorgeschriebene Energiestandard (vgl. 8.1) eingehalten wird.

9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Lärmschutzwand

Es sind die in der Planzeichnung dargestellten Lärmschutzwände zu errichten.
Die Lärmschutzwand muss entsprechend den Anforderungen der Ausführungsbestimmung "Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 06) vom Bundesministerium für Verkehr in Richtung des Nähermemminger Weges hochabsorbierend ausgeführt werden.
Die Lärmschutzwand, mit einer Höhe von 2,50 m, ist auf öffentlichem Grund herzustellen. Als Bezugspunkt gilt die jeweils Lotrecht zur Lärmschutzwand gemessene Gehwegsoberkante des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gehweges. Bezugspunkt für den westlichen Abschnitt der Lärmschutzwand, entlang dem Grundstück FlNr. 1289/5 ist das natürlich angrenzende Gelände.
Die Lärmschutzwand ist abschnittsweise auf min. 30 % der Fläche zu begrünen. Die hier aufgeführte Artenliste ist nicht abschließend und soll nur einen generellen Überblick über zu empfehlende Arten geben:

Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii"	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu

9.2 Glasfassade

An der Südfassade des Immissionspunktes IP 15 ist vor den Fenstern von schutzbedürftigen Räumen in den Obergeschossen eine vorgehängte Glasfassade in einem Mindestabstand von 50 Zentimetern anzubringen. Die Glasfassade muss ein Mindest-Schalldämmmaß von 10 dB(A) aufweisen.

9.3 Passiver Lärmschutz

Bei Änderungen und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten folgende Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und den Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer:
Es ist an den den nachfolgenden Gebäuden entsprechend ihrer Bezeichnung als Immissionspunkt die jeweilige Orientierung von schutzbedürftigen Räumen zu den lärmabgewandten Fassaden der Gebäude anzustreben. Ist dies nicht zu erreichen so sind die nachfolgenden Anforderungen einzuhalten.

IP 01

Etage	Fassade	Lärmpegelbereich	Schlaf- und Kinderzimmer
1. Obergeschoss	Süd West	III	Fenster an Nord- oder Ostfassade oder aktive Belüftung erforderlich
2. Obergeschoss	Süd	IV	Fenster an Nord- oder Ostfassade oder aktive Belüftung erforderlich
	West	III	Fenster an Nord- oder Ostfassade oder aktive Belüftung erforderlich

IP 02

Etage	Fassade	Lärmpegelbereich	Schlaf- und Kinderzimmer
2. Obergeschoss	Süd West	III	Fenster an Nord- oder Ostfassade oder aktive Belüftung erforderlich

IP 11

Etage	Fassade	Lärmpegelbereich	Schlaf- und Kinderzimmer
1. Obergeschoss	Süd	II	Fenster an Nord- oder Ostfassade oder aktive Belüftung erforderlich
	West	III	Fenster an Nord- oder Ostfassade oder aktive Belüftung erforderlich
2. Obergeschoss	Süd	IV	Fenster an Nord- oder Ostfassade oder aktive Belüftung erforderlich
	West	III	Fenster an Nord- oder Ostfassade oder aktive Belüftung erforderlich

IP 12

Etage	Fassade	Lärmpegelbereich	Schlaf- und Kinderzimmer
2. Obergeschoss	Süd	II	Fenster an Nord-, West- oder Ostfassade oder aktive Belüftung erforderlich

IP 13

Etage	Fassade	Lärmpegelbereich	Schlaf- und Kinderzimmer
1. Obergeschoss	Ost	II	Fenster an Nord- oder Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich
	Süd	III	Fenster an Nord- oder Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich
2. Obergeschoss	Ost	II	Fenster an Nord- oder Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich
	Süd	IV	Fenster an Nord- oder Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich

IP 14

Etage	Fassade	Lärmpegelbereich	Schlaf- und Kinderzimmer
1. Obergeschoss	Süd	II	Fenster an Nord-, West- oder Ostfassade oder aktive Belüftung erforderlich
2. Obergeschoss	Ost	II	Fenster an Nord- oder Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich
	Süd	III	Fenster an Nord- oder Westfassade oder aktive Belüftung erforderlich

IP 15 (Vergleiche zudem die Festsetzung 9.2 Glasfassade)

Etage	Fassade	Lärmpegelbereich	Schlaf- und Kinderzimmer
Erdgeschoss	West	II	Fenster an Nord-, Ost- oder Südfassade oder aktive Belüftung erforderlich
1. Obergeschoss	Ost West	III	Fenster an Nordfassade oder aktive Belüftung erforderlich
	Süd	IV	Fenster an Nordfassade oder aktive Belüftung erforderlich
2. Obergeschoss	Ost West	III	Fenster an Nordfassade oder aktive Belüftung erforderlich
	Süd	IV	Fenster an Nordfassade oder aktive Belüftung erforderlich

Allgemein
Für alle Fassaden sind die Anforderungen nach der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 entsprechend den vorgegebenen Lärmpegelbereichen zu erfüllen.
Die Aktiven Belüftungen dürfen das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtern.
Aktive Belüftungen können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 15 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestaltet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.
Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Gesamtschalldämm-Maße kann nach der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 oder nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 erfolgen. Die Lärmpegelbereiche an den Fassaden sind dem Bericht "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungspaln Nr. 161 "Nähermemminger Weg" in Nördlingen" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA12-121-G01-02.docx vom 03.03.2015 zu entnehmen.

Hinweis: Die festgesetzten Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahren durch den Bewerber zu prüfen. Die erforderlichen Nachweise zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen sind unaufgefordert mit dem Bauantrag vorzulegen.

9.4 Zugänglichkeit der Normen

Die genannten Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Donau-Ries zu den üblichen Geschäftszeiten nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.
Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.
Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuthe-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuthe-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).
Die genannten Normen und Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akkustik GmbH (Schaetzlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821/34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Hinweise

Immissionen
Durch die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden Betriebe und landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu Lärm-, Staub- und Geruchseinwirkungen kommen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind diese jedoch ortsüblich und deshalb hinzunehmen.

Denkmalschutz
Gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

Nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes müssen alle Beobachtungen und Funde unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegensstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung und sachgemäßen Bergung von Fundgegenständen, sowie zur Klärung der Fundumstände, zu dulden. Die Kosten sind von Antragsteller zu tragen.

Die Ausbringung von Bodenaushub auf landwirtschaftliche Flächen ist vorher der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

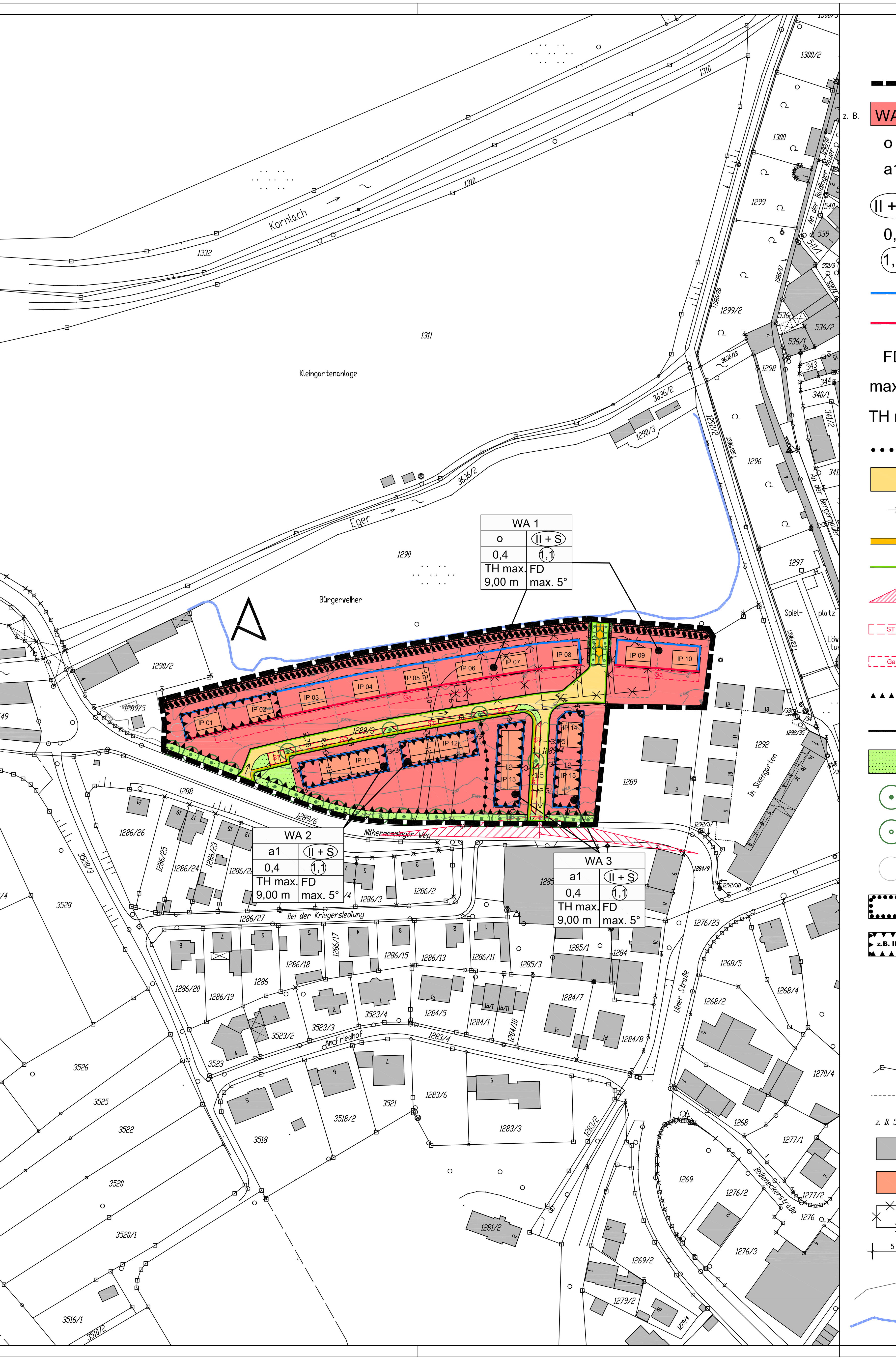
Ver- und Entsorgung
Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeleitungen, sowie Abwasserkanäle sollten bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen mit einem Mindestabstand von 2,00 Metern zu Baumquartieren verlegt werden. Ist dies aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre, etc.) vorzusehen. Nach vorheriger Absprache mit dem Stadtbauamt der Stadt Nördlingen kann im Einzelfall von diesem Hinweis abgewichen werden.

Wasserwirtschaft / Grundwasser
Aufgrund des möglichen hohen Grundwasserstandes wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Außerdem wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Richtlinien der Stadt Nördlingen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei Bauvorhaben und die Erhebung von Ablösebeiträgen bei nicht vorhandenen Kraftfahrzeugstellplätzen
Für die Herstellung von Stellplätzen, Carports und Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Nördlingen vom 05.08.2013, soweit in diesem Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen werden.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauBG in Kraft.



Zeichenerklärung

A) Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB
- z. B. WA 1 — Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- o — offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO
- a1 — abweichende Bauweise, max. Baukörperlänge 30 Meter
- II + S — zwingende Zahl der Vollgeschosse (Obergeschoss als Staffelgeschoss § 20 BauNVO)
- 0,4 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 16 (2) und § 19 BauNVO
- 1,1 — zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 16 (2) und § 20 BauNVO
- Baugrenze, § 23 (1) und (3) BauNVO
- Baulinie, § 23 (1) und (2) BauNVO
- FD — Flachdach
- max. 5° — Dachneigung
- TH max. — maximale Traufhöhe
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- öffentliche Verkehrsfläche, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Fahrtrichtung festgelegt
- Fußweg, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Sichtdreieck, Bepflanzungshöhe max. 0,80 m
- ST — Stellplätze
- Ga — Garagenplätze, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Lärmschutzwand
- Stützmauer
- öffentliche Grünfläche, § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Bäume Bestand
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu fällen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
- z.B. IP01 — Flächen mit Festsetzungen für passiven Lärmschutz und Immissionspunkte § 9 (1) Nr. 24 BauGB

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- z. B. 500/1 — Flurstücksnummern
- Gebäude, bestehend
- Vorschlag für zu errichtende Gebäude
- Gebäude abzubrechen
- 5 — Maßzahlen in Metern
- Höhenlinien
- Überschwemmungsgebietsgrenze

V E R F A H R E N

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2015 wurde mit der Begründung und Umweltbericht sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 11.05.2015 bis 12.06.2015 öffentlich ausgelegt.

Nördlingen,
Stadt Nördlingen

Siegel — Oberbürgermeister

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom 14.07.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14.07.2015 als Satzung beschlossen.

Nördlingen,
Stadt Nördlingen

Siegel — Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom 14.07.2015 wurde am gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Nördlingen, Marktplatz 15, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

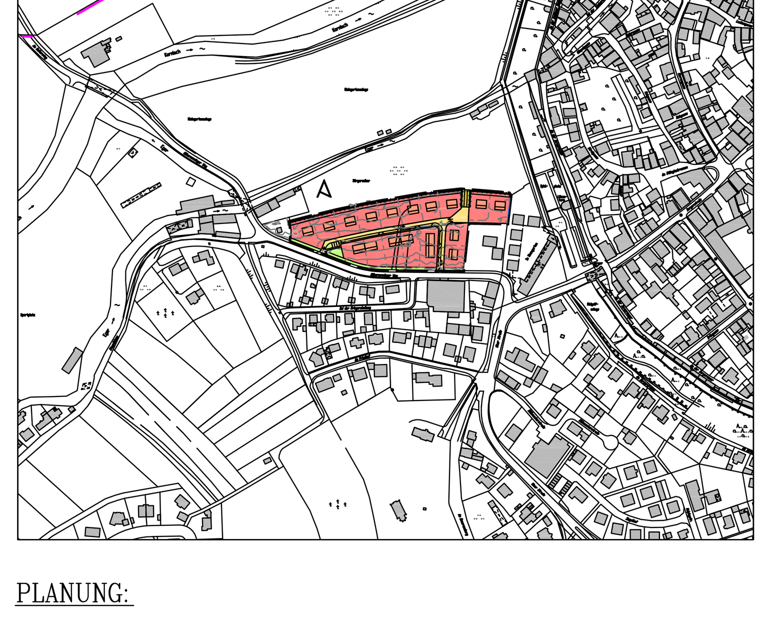
Nördlingen,
Stadt Nördlingen

Siegel — Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 161
"NÄHERMEMMINGER WEG"

MAßSTAB 1/1000



PLANUNG:

STADTBAUAMT
MARKTPLATZ 15
86720 NÖRDLINGEN

GB
GEZ: 25.11.2014
GEÄ: 14.07.2015

STADTBAUMEISTER
Hans-Georg Sigel

SG61 – STADTPLANUNG
Philipp Wettemann