

Stadt Nördlingen

Stadteil Dürrenzimmern

SATZUNG über den Bebauungsplan 03 "Im Winkel"

Die Große Kreisstadt Nördlingen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.84 (GVBl. S. 251) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65, BayRS 2020-1-1-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahme-G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I 1993 S. 622) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Stadtbauamt Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der planzeichnerischen Darstellung vom 09.09.1999. Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung, den Festsetzungen durch Text und der Begründung.

§ 2

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO, festgesetzt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nördlingen ist anzugleichen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der planzeichnerischen Darstellung und der Nutzungsschablone zu entnehmen.

3. Bauweise

3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei festgesetzt.

3.2 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Grenzgaragen dürfen eine Gesamtzuzugsfläche von 50 qm nicht überschreiten. Abweichend von der Baugrenze sind Garagen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie im Einfahrtsbereich zurückzusetzen.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Höhenentwicklung und Höhenlage

4.1.1 Die zulässige Zahl der Geschosse ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

4.1.2 Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßenoberkante liegen.

4.1.3 Kniestöcke sind entsprechend der Nutzungsschablone zulässig. Die Kniestöcke sind zu messen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberkante des Sparrens.

4.1.4 Die traufseitige Wandhöhe ist entsprechend der Nutzungsschablone zulässig. Sie ist zu messen von der Oberkante Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.

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

4.2 Dachgestaltung

4.2.1 Dachform, Dachneigung und Hauptfrichtung sind der planzeichnerischen Darstellung bzw. der Nutzungsschablone zu entnehmen. Der First des Gebäudes muß in Gebäudemitte verlaufen.

4.2.2 Als Deckungsmaterial sind ziegelrote Biberschwanzziegel oder ähnliche Kleinmaßstäbliche Schuppendeckung zulässig.

4.2.3 Der Dachüberstand bei Gebäuden, einschließlich Garagen und Nebengebäuden, darf an der Traufe maximal 0,30 m (ohne Dachrinne), am Ortsgang maximal 0,20 m betragen.

4.2.4 Dachgauben sind zulässig, wenn die Summe der Einzelbreiten ein Drittel der Gesamtraufhöhe des Gebäudes nicht überschreitet. Statt mehrerer Einzelgauben ist auch ein Zwerchgiebel mit einer Breite bis maximal ein Drittel der Gesamtraufhöhe zulässig.

4.2.5 Bei Giebelgauben und Zwerchgiebeln ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

4.2.6 Die Vorderkante der Dachaufbauten muß mindestens 0,40 m hinter der Mauer- oder Außenkante liegen. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß mindestens 1/4 der Ortsgänge unter dem First des Hauptdaches liegen.

4.2.7 Dachschneitten sind unzulässig.

4.3 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Die Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zulässig.

Holzhäuser sind in Rahmenbauweise, keine Blockhausbauweise, zulässig.

Andere konstruktionsbedingte Abweichungen können unter Berücksichtigung der Ortsgestaltung in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Kellergaragen sind nicht zugelassen.

5. Freiflächen und Grünordnung, Einfriedungen

5.1 Einfriedungen

Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Garageneinfahrten entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte, sockellose Zäune abzugrenzen. Zaunhöhe darf insgesamt 0,90 m nicht überschreiten.

5.2 Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen

Zur Bepflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

Baumarten: Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Ulme, Spitzahorn, Linde

Baumgröße: Als Baum sind Exemplare mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm in 1 m Höhe zu verwenden.

Sträucher: Als Sträucher sind standortgerechte Wild- und Blütenstraucharten mit einer Gehölzgröße von mindestens 100 - 150 cm zu verwenden.

5.3 Private Grünflächen

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen.

Baumarten: Spitzahorn, Hainbuche, Bergahorn, Eberesche, Linde, Obstbäume

Baumgröße: Als Bäume sind Exemplare mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm in 1 m Höhe zu verwenden.

Sträucher: Als Sträucher sind standortgerechte Wild- und Blütenstraucharten mit einer Gehölzgröße von mindestens 60 - 100 cm zu verwenden.

5.4 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

6. Wasserwirtschaft

6.1 Schmutzwasser und verschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser ist durch das vorhandene bzw. zu erweiternde Kanalnetz der Kläranlage zuzuführen.

6.2 Das verschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, breitflächig zu versickern oder in einem Behälter unterhalb der Gebäudeoberfläche zum Zwecke der Grundstücksbewässerung zu sammeln.

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

7. Immissionsschutz

7.1 Der vorhandene Erdhügel im Südwesten des Geltungsbereiches ist als Lärmschutzhügel (LH) mit mind. 2 m Höhe auszubauen.

7.2 In den mit Nr. 1 bzw. Nr. 2 bezeichneten Gebäuden sind im Dachgeschoß die Räume so auszurichten, daß sich die Ruheräume von den Stellplätzen auf Fl.-Nr. 14/2 und 16 wegorientieren.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 12 BauGB in Kraft.

Hinweise:

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

Archäologische Bodenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz der Stadt Nördlingen als untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

Beim Antreffen von künstlichen Anfüllungen oder Altablagern ist das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten.



Zeichenerklärung

A) Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Dachgeschoß als Vollgeschoß, BayBO Art. 2 Abs. 4

zulässige Grundflächenzahl, GRZ

zulässige Geschoßflächenzahl, GFZ

offene Bauweise

Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Baugrenze

Satteldach

Dachneigung

Hauptfrichtung

maximale Kniestockhöhe

maximale traufseitige Wandhöhe

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Lärmschutzhügel, mind. 2 m Höhe

Garagenzufahrt zwingend

öffentliche Grünfläche

Bäume zu pflanzen

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurstücksnummern

Gebäude, bestehend

Kindergarten

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

Nummerierung von Gebäuden mit Immissionsfestsetzungen

Vorschlag für zu errichtende Gebäude im Rahmenkonzept

Maßzahlen in Metern

Vorschlag für Garagenzufahrt

Stellplätze

Leitung, unterirdisch

Bäume zu pflanzen

VERFAHREN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 22.10.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.1997 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.1997 bis einschließlich 30.12.1997 öffentlich ausgelegt.

Erneute öffentliche Auslegungen wurden in der Fassung vom 31.03.1999 in der Zeit vom 18.05.1999 bis 18.06.1999 sowie in der Fassung vom 09.09.1999 in der Zeit vom 23.11.1999 bis 06.12.1999 jeweils mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nördlingen, den 17.12.1999

Oberbürgermeister

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 16.12.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 09.09.1999 als Satzung beschlossen.

Nördlingen, den 17.12.1999

Stadtbauamt

Oberbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 11.02.2000 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 Rechtfertigung des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nördlingen, den 14.02.2000

Stadtbauamt

Oberbürgermeister

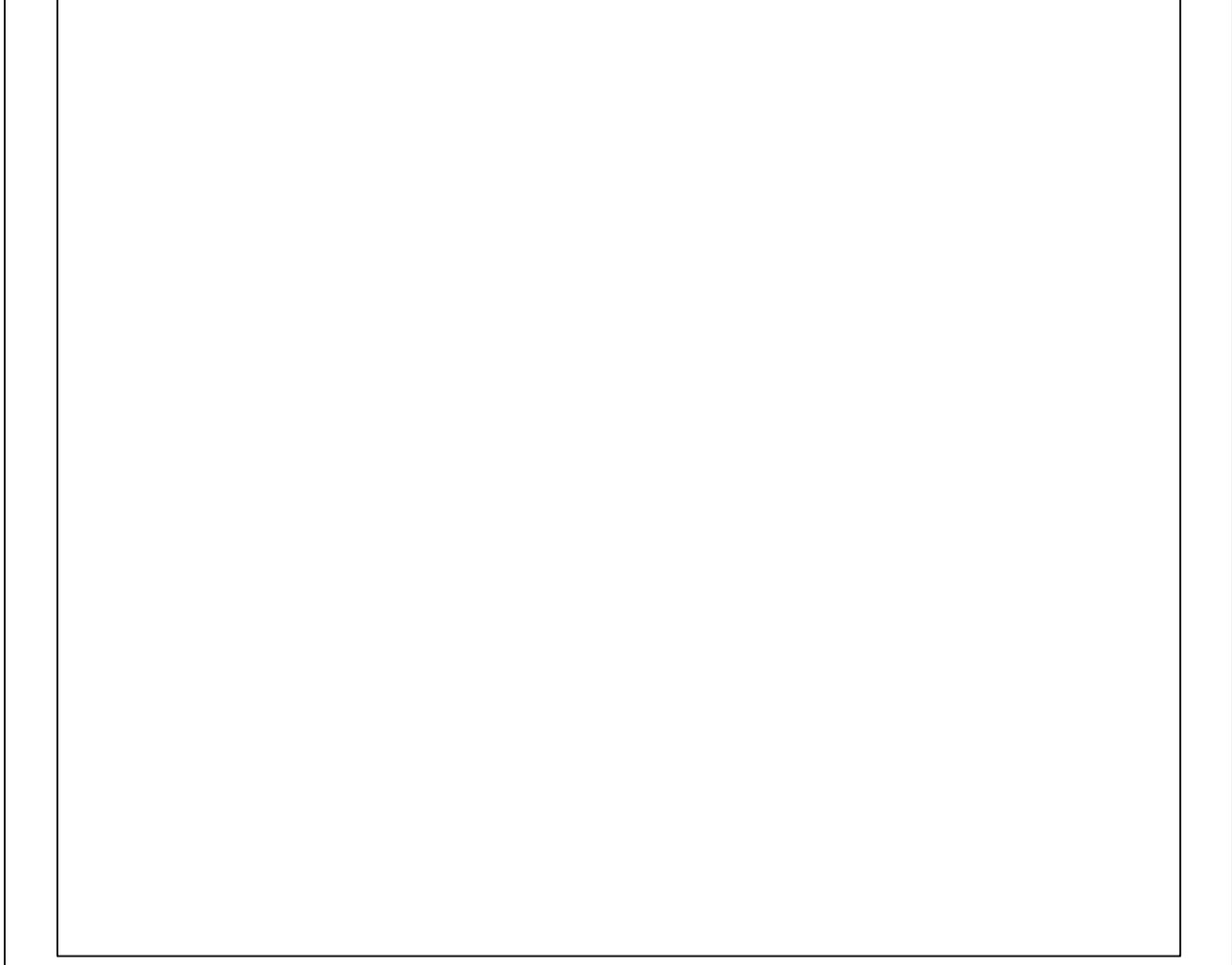
GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

DÜRRENZIMMERN 3

"IM WINKEL"

MASSTAB 1/1000



PLANUNG:

STADTBAUAMT STO/KEU

MARKTPLATZ 15 GEZ: 23.10.1997

86720 NÖRDLINGEN GEÄ: 09.09.1999

STADTBAUAMT WOLFGANG STARK

BEARBEITER GERHARD THÖNES