

Stadt Nördlingen

Stadtteil Dürrenzimmern

SATZUNG über den Bebauungsplan D4*Im Winkel II* mit dem Ausgleichsbauungsplan D4*Im Winkel II*.

Die Große Kreisstadt Nördlingen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GBl. S. 434) 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) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Stadtbauamt Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der planzeichnerischen Darstellung vom 25.10.2002. Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung, den Festsetzungen durch Text und der Begründung. Zum Bebauungsplan gehört der Ausgleichsbauungsplan D4*Im Winkel II*.

§ 2

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

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

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 und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und dafür gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden. Kellergaragen sind unzulässig. Stieplätze können in Absprache mit dem Stadtbauamt durch an anderer Stelle zugewiesen werden, wenn die Durchgründung und gute Gestaltung gesichert ist.

Abweichend von einigen Baugrenzen sind Garagen im Einfahrtbereich immer mindestens 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie 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 Gehsteighinterkante/Straßenoberkante liegen, bezogen auf die Grundstücksmitte an der Erschließungsstrasse.

4.1.3 Kniestöcke sind entsprechend der Nutzungsschablone zulässig. Die Kniestockhöhe ist zu messen von der Oberkante Rohfußboden 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 Hauptfirstrichtung sind der planzeichnerischen Darstellung bzw. der Nutzungsschablone zu entnehmen. Der First muss in Gebäudemitte verlaufen. Offene Carports und Nebengebäude können in Abstimmung mit dem Stadtbauamt auch mit Flachdach oder flachgeneigtem Pultdach errichtet werden.

4.2.2 Als Deckungsmaterial von Hauptgebäuden und Garagen sind ziegelrote Bierschwanzziegel 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 Gesamttrauflänge des Gebäudes nicht überschreitet. Statt mehrerer Einzelgauben ist auch ein Zwerchgiebel mit einer Breite bis maximal ein Drittel der Gesamttrauflänge 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 Maueroußenkante liegen. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß mindestens 1/4 der Ortsgänge unter dem First des Hauptdaches liegen.

4.2.7 Dachschneitte (Dachterrassen o.ä.) 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. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben oder glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeaußenflächen unzulässig.

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

5. Freiflächen und Grünordnung, Einfriedungen

5.1 Einfriedungen

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

5.2 Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen

Zur Bepflanzung sind heimische Baumarten zu verwenden. Als Sträucher sind standortgerechte Wild- und Blütensträucher 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 großkroniger Baum anzupflanzen.

Als Sträucher sind standortgerechte Wild- und Blütensträucher zu verwenden. 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 Kanalsystem der Kläranlage zuzuführen.

6.2 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.

6.3 Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Verkehrsflächen wie Fußwege und Stieplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Rosengittersteine, Pflaster mit Rosenfugen oder wassergebundene Decke zu versehen.

6.4 Die Verordnung über die erlaubnispflichtige, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFrelV, Niederschlagswasserfristellungsverordnung) ist einzuhalten. Wo diese nicht anzuwenden ist, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

7. Grundstücksteilungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf die Teilung eines Grundstückes der Genehmigung durch die Stadt Nördlingen.

§ 3

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

Hinweise:

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

In den an den Geltungsbereich angrenzenden Fl.-Nrn. 115 und 439 wurden Bodendenkmaler gefunden. Die im Bebauungsplangebiet mit dem Vorhandensein von archaischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muss für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben in Thierhaupten, ist an allen Verfahren zu beteiligen, um ggfs. durch geeignete Untersuchungen, evtl. Rettungsgrabungen, die archaische Situation zu klären.

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, maximal

Dachgeschöß als Vollgeschöß, BayBO Art. 2 Abs. 4

zulässige Grundflächenzahl, GRZ

zulässige Geschößflächenzahl, GFZ

offene Bauweise

Maximale Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Baugrenze

Satteldach

Dachneigung

Hauptfirstrichtung, zwingend

maximale Kniestockhöhe

maximale traufseitige Wandhöhe

öffentliche Verkehrsfläche

Fuß- / Landwirtschaftlicher Weg

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Garagen

Garagenzufahrt zwingend

öffentliche Grünfläche

Bäume zu pflanzen

Leitung, unterirdisch

Leitung, unterirdisch, aufzulassen

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Flurstücksnummern

Gebäude, bestehend

Kindergarten

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

Vorschlag für zu errichtende Gebäude im rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. Rahmenkonzept

Maßzahlen in Metern

Vorschlag für Garagenzufahrt

Stieplätze

Bäume zu pflanzen

Lärmschutzhügel

ST

Bäume zu pflanzen

Lärmschutzhügel

VERFAHREN

Der Stadtrat der Stadt Nördlingen hat in der Sitzung vom 18.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes D4*Im Winkel II* beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.08.2002 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2002 bis 02.10.2002 öffentlich ausgelegt.

Nördlingen, den 13.12.2002

Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 14.11.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 25.10.2002 als Satzung beschlossen.

Nördlingen, den 13.12.2002

Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Der Beschluß des Stadtrates vom 14.11.2002 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 rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 und Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Nördlingen, den 13.12.2002

Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN
BEBAUUNGSPLAN DÜRRENZIMMERN 4
"IM WINKEL II"

MASSTAB 1/1000

PLANUNG:
STADTBAUAMT
MARKTPLATZ 15
86720 NÖRDLINGEN
STO/DE
GEZ: 18.02.2002
GEÄ: 25.10.2002

STADTBAUMEISTER
RALF BRETTIN
SG 61 - STADTPLANUNG
GERHARD THÖNES