

Stadt Nördlingen  
 Stadteil Holheim  
 SATZUNG über den Bebauungsplan H 5 "Weinhecken 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 388) 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 20.12.2007 (GVBl. S. 958) 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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

§ 1  
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Stadtbauamt Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der planzeichnerischen Darstellung vom 09.12.2008. Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung, den Festsetzungen durch Text und Planzeichnungen, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Zeichenerklärung und der Begründung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes H 5 "Weinhecken" umfasst die Grundstücke Flummern: 454 und Teilflächen von 446 und 462

§ 2  
 Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im südlichen Teil des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO festgesetzt.

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist für die einzelnen Bereiche der planzeichnerischen Darstellung und den Nutzungszustand 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 oder dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

3.3 Abweichend von der Bauweise sind Garagen mindestens 6,00 m von der Straßenbegrenzungslinie im Einfahrtbereich zurückzusetzen.

3.4 Eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO bis 10 qm Nutzfläche und Garagen können in Abstimmung mit dem Stadtbauamt ausnahmsweise auch außerhalb der Bauzeilen zugelassen werden.

3.5 Das Untergeschoss (Kellergeschoss) darf max. 50% als Aufenthaltsraum genutzt werden.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Höhenentwicklung und Höhenlage

4.1.1 Die zulässige Zahl der Geschosse ist für die einzelnen Bereiche den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

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

4.1.3 Die Fertigfußbodenebene des Erdgeschosses darf in Gebäudemitte bergseitig maximal 0,15 m und talseitig maximal 1,15 m über dem natürlichen/festgelegten Gelände liegen. Im Fall von notwendigen Geländeänderungen ist die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses in Abstimmung mit dem Stadtbauamt vorher festzulegen.

4.1.4 Kniestücke sind entsprechend den Nutzungsschablonen zulässig. Die Kniestücke sind zu messen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des Sparren.

4.1.5 Die Traufwandhöhe (TH) darf bei parallel zum Hang stehenden Gebäuden an der Bergseite maximal 3,75 m und an der Talseite maximal 4,75 m betragen. Senkrecht zum Hang stehende Gebäude sind nicht zulässig.

Die Traufwandhöhe ist zu messen von der Oberkante des natürlichen durch das Stadtbauamt festgesetzten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut in der Mitte der Gebäudesite.

4.1.6 Planunterlagen und Schnitte mit den erforderlichen Höhenangaben bezüglich des bestehenden und geplanten Geländes zu den Punkten 4.1.2 bis 4.1.5 sind mit dem Bauantrag einzureichen.

4.2 Dachgestaltung

4.2.1 Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind der planzeichnerischen Darstellung bzw. den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Bei Satteldächern muss der First in Längsrichtung und in der Gebäudemitte verlaufen.  
 Für Nebengebäude bis 10 qm kann auch ein Flachdach zugelassen werden. Garagen und Carports sind mit Flachdach zu erstellen und zu begrünen.

4.2.2 Als Deckungsmaterial für Satteldächer sind zieglerote Biberschwanzziegel oder ähnliche kleinmaßstäbliche Schuppendeckung zulässig.

4.2.3 Der Dachüberstand von Satteldächern darf an der Traufe maximal 0,40 m, an Ortsgang maximal 0,30 m betragen.

4.2.4 Dachgauben und Zwerchgiebel sind in der Summe bis zu einer Gesamtbreite von ½ der Traufbreite zulässig. Die Außenbreite der Einzelgauben darf maximal 1,40 m betragen, Schieppergaube sind mit einer Einzelbreite von maximal 2,00 m 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 Maueraußenkante liegen. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß mindestens ½ der Ortsgänge (Ol) 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 nicht zulässig.

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 in Form von Maschendrahtzäunen oder senkrechter Holzlaten abzugrenzen. Die Zaunhöhe darf insgesamt 0,90 m nicht überschreiten. Hinterpflanzung ist zulässig.

5.2 Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen

Allgemein: Es sollen keine Bäume direkt neben der Straßenbeleuchtung stehen. Leuchtenhöhe max. 4,00 m – 4,50 m  
 Zur Bepflanzung sind Baumarten gemäß der Zeichenerklärung zu verwenden.

5.3 Ortsrandeinsparung

Die Fläche zur Gestaltung des Ortsrandes ist mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Bepflanzung mit Bäumen locker, Bäume mit geringer Höhe: max. 10 m z.B. Sorbus Arten im Bereich der Ortsrandeinsparung sind keine Nebenanlagen nach Ziffer 3.3 zulässig.

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

Straucharten:  
 - Cornus sanguinea Roter Hortigal, Str., 80 – 100 cm, 2x verpflanzt  
 - Fraxino alba Faulbaum, Str., 80 – 100 cm, 2x verpflanzt  
 - Ligustrum vulgare Gewöhnliche Heckenkirsche, Str., 80 – 100 cm, 2x verpflanzt  
 - Sambucus nigra Liguster, Str., 80 – 100 cm, 2x verpflanzt  
 - Viburnum opulus Schwarzer Holunder, Str., 80 – 100 cm, 2x verpflanzt  
 Gewöhnlicher Schneeball, Str., 80 – 100 cm, 2x verpflanzt

5.4 Streuobstwiese

Als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ist im Südwesten des Gebietes eine Zone als Streuobstwiese anzulegen.  
 Pflanzungen der Obstbaumarten im 12 Meter-Raster:  
 - Apfel, Hochstamm, 8 – 12 cm, Kronenansatz 1,80 m (Sorten: Boskop, Breltscher, Glockenapfel, Graensteiner und Jakob Level)  
 - Birne, Hochstamm, 8 – 10 cm, Kronenansatz 1,80 m (Sorten: Chlapps-Liebling, Bunte Juli-Birne, Gute Graue)

5.5 Sonstige private Grünflächen

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.  
 Um einen Baumreihencharakter zu erreichen, sind entlang der bisherigen Kreisstraße DON 6 die Bäume mit der Bezeichnung "3" an den eingezeichneten Standort zu pflanzen.  
 - Anpflanzung von Obstbäumen, Hochstamm, 8 – 10 cm, Kronenansatz 1,80 m

Sorten:  
 - Apfel: Boskop, Brettscher, Glockenapfel, Graensteiner, Jakob Level  
 - Birne: Chlapps-Liebling, Bunte Juli-Birne, Gute Graue, Gebe Kästler  
 - Zwetschen: Deutsche Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche  
 - Kirschen: in Sorten

5.6 Pflege

Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

6. Wasserwirtschaft

6.1 Schmutzwasser ist durch das zu erweiternde Kanalsystem der Kläranlage der Stadt Nördlingen zu zuführen.

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 sowie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Rasengittersteine, Plaster mit Rosenfugen oder wassergebundener Decke, zu versehen.

Hinweise

Immissionen

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

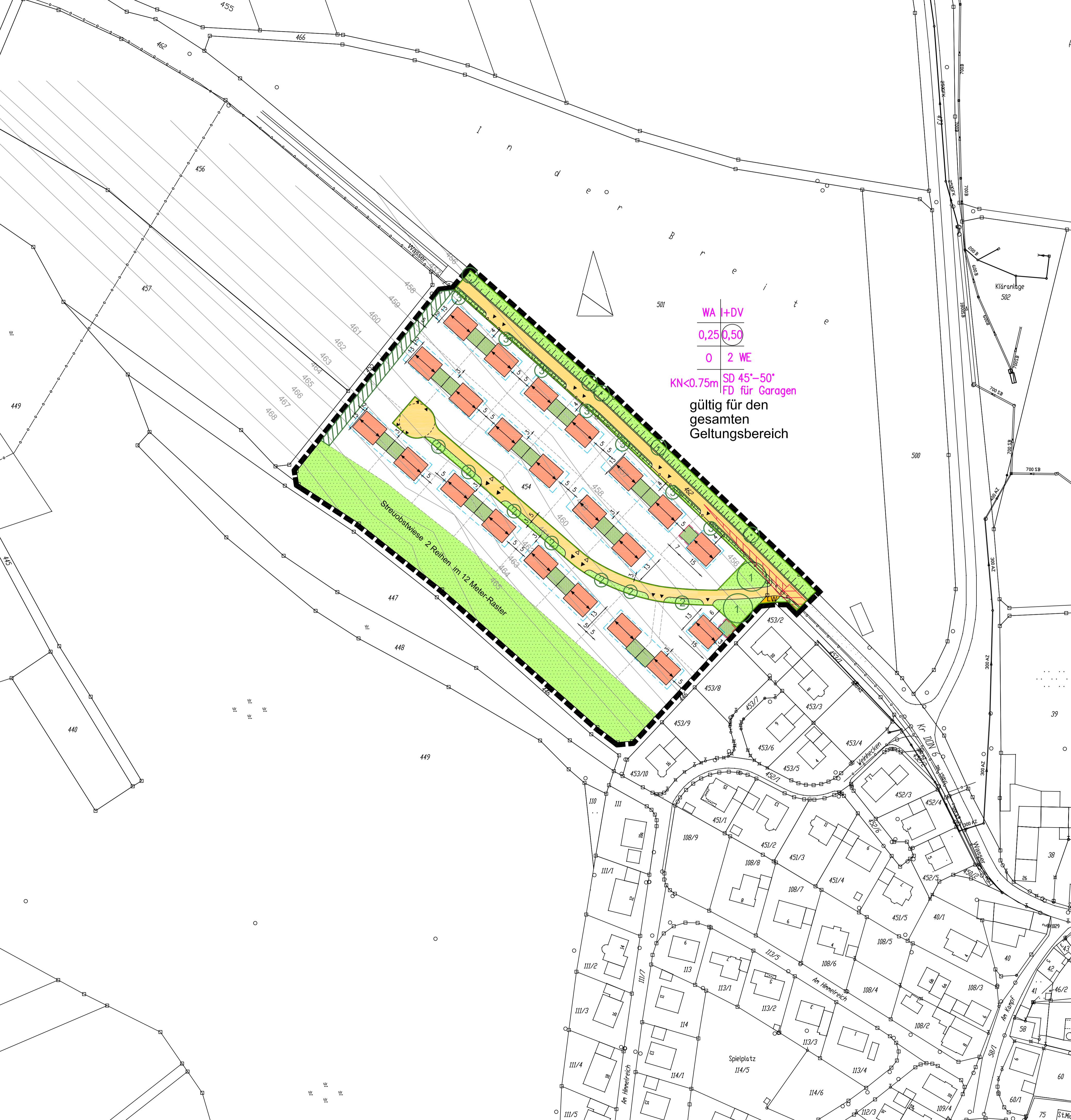
Denkmalschutz

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Funden zu rechnen ist, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DStGH). Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50, ist an allen Verfahren zu beteiligen. Eine Genehmigung nach Art. 7 DStGH für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Bodenaushub

Anfallender Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Ein Aufbringen auf landwirtschaftliche Flächen ist der Unteren Naturschutzbehörde vorher anzuzeigen.

§ 3  
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.



- Zeichenerklärung
- A) Festsetzungen
- Grenze des Geltungsbereiches
  - Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
  - Zwei Vollgeschosse, davon eines im Dachraum
  - zulässige Grundflächezahl, GRZ
  - zulässige Geschößflächenzahl, GFZ
  - offene Bauweise
  - Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
  - Baugrenze
  - Flächen für Garagen
  - Satteldach
  - Flachdach
  - Dachneigung
  - Firstrichtung zwingend
  - maximale Kniestockhöhe
  - maximale Traufhöhe
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - landwirtschaftlicher Weg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Sichtdreieck, Bepflanzungshöhe max. 0,90 m
  - Garagenzufahrt zwingend
  - Garagenbegrenzung
  - öffentliche Grünfläche
  - Ortsrandeinsparung
  - Bäume Bestand
  - Bäume zu pflanzen
  - Acer planatoides (Spitzahorn) "Deborah" Hochstamm, 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt
  - Pyrus calleryana cantidore (Chinesische Stadtbirne) Hochstamm, 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt oder Prunus avium plena (Vogelkirsche) Hochstamm, 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt
  - Acer planatoides (Spitzahorn) "Esmeralda queen" Hochstamm, 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt oder Acer campestre (Feldahorn) Hochstamm, 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt oder Carpinus betulus (Hainbuche) Hochstamm, 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt
- B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- bestehende Grundstücksgrenze
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Flurstückennummern
  - Gebäude, bestehend
  - Vorschlag für zu errichtende Gebäude mit Firstrichtung
  - Maßzahlen in Metern
  - Sichtdreieck, außerhalb des Geltungsbereiches
  - Vorschlag für Garagenzufahrt
  - Höhlinien
  - Böschung
  - Versorgungsleitungen unterirdisch (z. B. Wasser)
  - Kanal mit Durchmesser, Material und Füllrichtung
- z. B. 500/1  
 z. B. 458
- 5  
 700 59

VERFAHREN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 06.10.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 02.12.1994 örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2008 wurde mit der Begründung und Umweltbericht sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsfreiung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2009 bis 23.04.2009 öffentlich ausgestellt.

Nördlingen, den 22.05.2009  
 Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Nördlingen, den 22.05.2009  
 Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Nördlingen, den 22.05.2009  
 Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

**GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN**

BEBAUUNGSPLAN H 5, HOLHEIM "WEINHECKEN II"

MAßSTAB 1/1000

PLANUNG: **STADTB AUAMT**  
 MARKTPLATZ 15  
 86720 NÖRDLINGEN

GE: 15.07.2008  
 GEÄ: 09.12.2008

STADTB AUAMT  
 Ralf Bretlin

SG61 – STADTPLANUNG  
 Gerhard Thönes