

Stadt Nördlingen
Stadtteil Pfäfflingen

SATZUNG über den Bebauungsplan P2 "Angergwand"-Erweiterung

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 (GVBl. 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
Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung, in der Fassung vom 15.05.98, den Festsetzungen durch Text und Planzeichen sowie Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen 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.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist für die einzelnen Bereiche 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 Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren oder der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Stellplätze können außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.

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 für die einzelnen Bereiche der Nutzungsschablone zu entnehmen.

4.1.2 Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf an der Bergseite max. 0,20 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 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 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, am Ortsgang maximal 0,20 m betragen.

4.2.4 Mehrere Dachaufbauten in Form von Schleppgauben oder Giebelgauben sind zulässig, wenn die Summe der Einzelbreiten ein Drittel der Gesamttraufbreite des Gebäudes nicht überschreitet. Die maximale Einzelbreite beträgt 1,40 m. Statt mehrerer Einzelgauben ist auch ein Zwerchgiebel mit einer Breite bis maximal ein Drittel Gesamttraufbreite zulässig.

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

4.2.6 Die Vorderkante der Dachaufbauten muß mindestens 0,70 m hinter der Maueraußenkante liegen. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen.

4.2.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.3 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Ausnahmsweise können konstruktionsbedingte Abweichungen in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig.

Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk, und Sichtbeton zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Kellergaragen sind 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 abzugrenzen. Zaunhöhe darf insgesamt 0,90 m nicht überschreiten.

5.2 Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen

Zur Bepflanzung sind heimische Baumarten zu verwenden,

z.B.: 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 Ortsrandeinguinung

Die Fläche zur Gestaltung des Ortsrandes ist zu begrünen. Die Erstbepflanzung wird durch die Stadt Nördlingen vorgenommen. Zur Bepflanzung sind heimische Baumarten zu verwenden,

z.B.: Spitzahorn, Hainbuche, Bergahorn, Eberesche, Linde, Obstbäume

Sträucher: Als Sträucher sind standortgerechte Wild- und Blütenstraucharten zu verwenden.

Im Bereich der Ortsrandeinguinung sind keine Nebengebäude, Gartenhäuser o. ä. sowie Lagerflächen zulässig.

5.4 Sonstige private Grünflächen

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Strüchern zu bepflanzen. Auf je 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen.

Arten wie unter 5.3.

5.5 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung gleicher oder vergleichbarer Art zu ersetzen.

6. Wasserwirtschaft

6.1 Schmutzwasser und verschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser ist durch das vorhandene bzw. zu erweiternde Kanalsystem der Kläranlage des Stadtteils Pfäfflingen 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 Gebäudeoberfläche 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, Pflaster mit Rasenfugen oder wassergebundener Decke, zu versehen.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 2 Abs 6 BauGB-MaßnG 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.

Im gesamten Planungsgebiet ist konkret mit Bodenfunden zu rechnen.

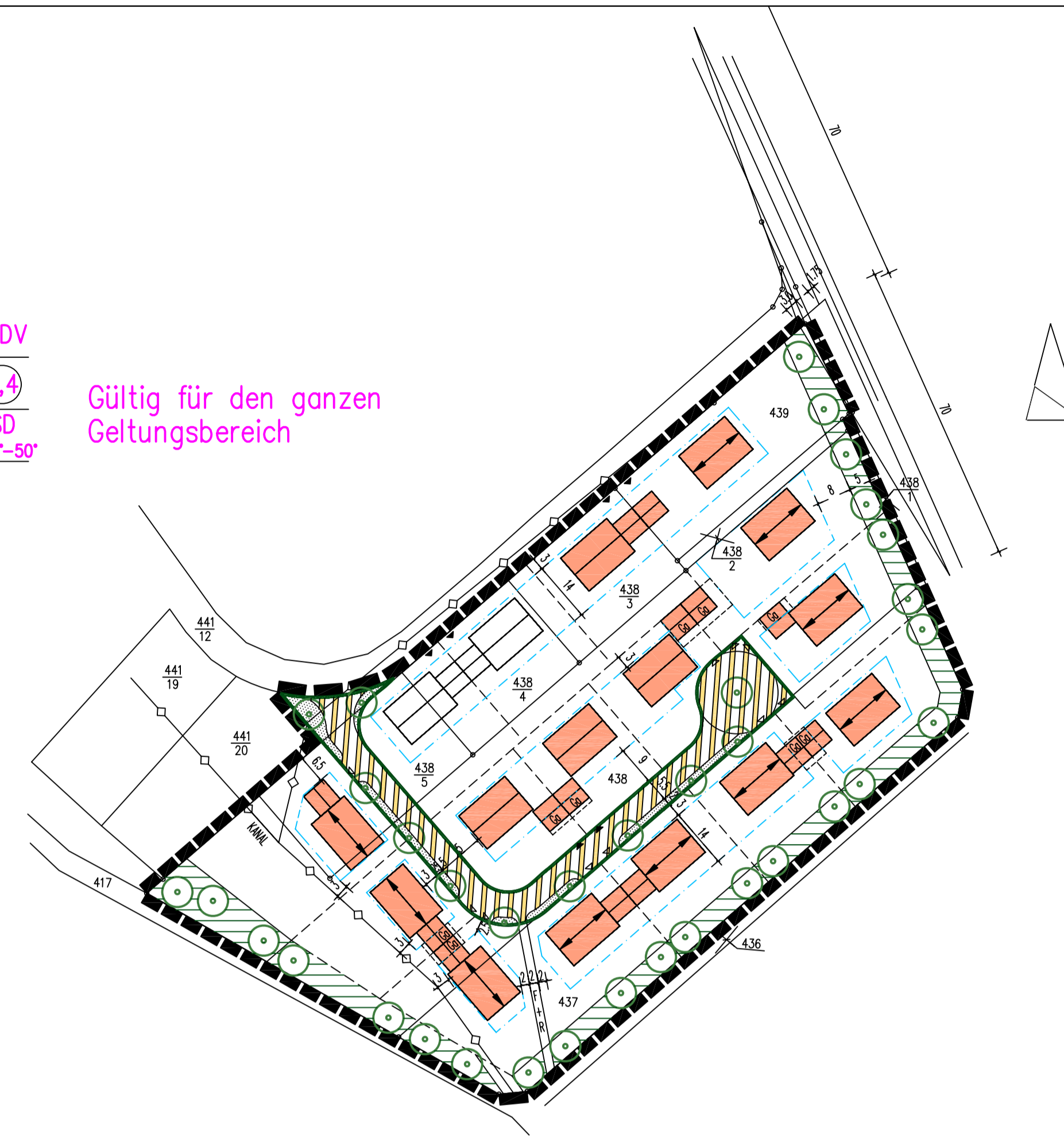
Archäologische Bodenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz der Stadt Nördlingen als untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, unverzüglich zu melden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche oder bis zur Freigabe durch das Landesdenkmalamt unverändert zu belassen. Die Sicherung und Bergung von Funden ist zu dulden.

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

WA I+DV
0,25 (0,4)
0 SD
2WO 45°-50°
KN 0,50

Gültig für den ganzen Geltungsbereich



Zeichenerklärung

A) Festsetzungen

--- Grenze des Geltungsbereiches

WA Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

z. B. I max. Zahl der Vollgeschosse

Dv Dachgeschöß als Vollgeschöß, BayBO Art. 2 Abs. 4

z. B. 0,25 zulässige Grundflächenzahl, GRZ

z. B. (0,5) zulässige Geschößflächenzahl, GFZ

o offene Bauweise

2 Wo Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

--- Baugrenze

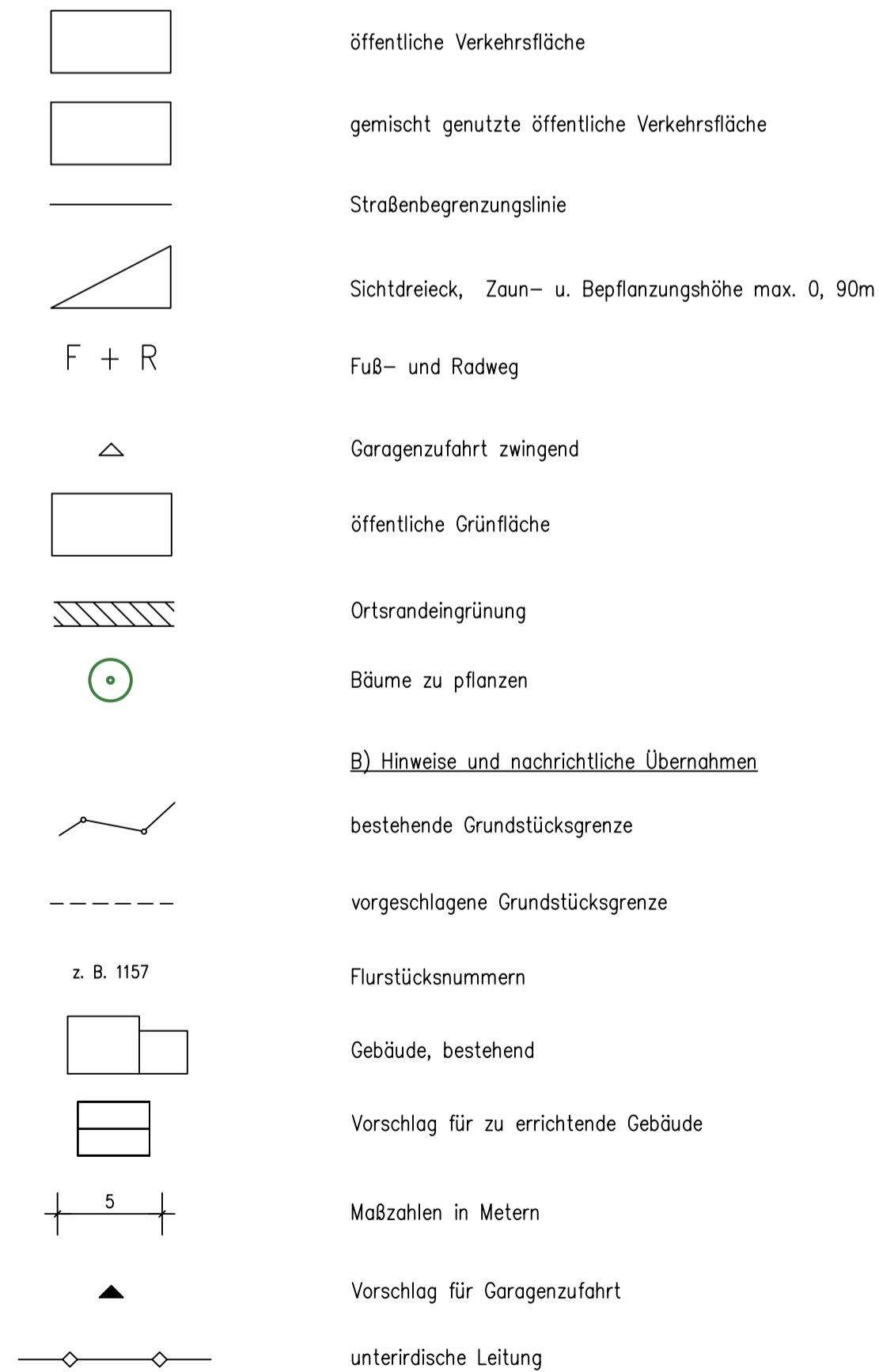
Ga Flächen für Garagen

SD Satteldach

z. B. 45°-50° Dachneigung

--- Hauptfirstrichtung, zwingend

KN maximale Kniestockhöhe



VERFAHREN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 24.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.1997 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 30.12.1997 öffentlich ausgelegt.

Nördlingen, den 29.07.1998
Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 28.05.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 15.05.1998 als Satzung beschlossen.

Nördlingen, den 29.07.1998
Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Der Beschluß des Stadtrates vom 28.05.1998 wurde am 07.08.1998 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 Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 und Abs. 4 BauGB § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Nördlingen, den 10.08.1998
Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN

BEBAUUNGSPLAN Pfäfflingen 2
"Angergwand"-Erweiterung

MASSTAB 1/1000

PLANUNG:

STADTBAAUAMT
MARKTPLATZ 15
86720 NÖRDLINGEN

KEU

GEZ: 23.10.1997
GEÄ: 15.05.1998

STADTBAAUMEISTER
WOLFGANG STARK

BEARBEITER
GERHARD THÖNES