

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 30.10.2003, 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 Gesamttraufhöhe 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 Gesamttraufhöhe 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 Ortsrandeinfriedung

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 Ortsrandeinfriedung 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 qm 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 Kanalisationsnetz 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 § 10 BauGB in Kraft.

Hinweise:

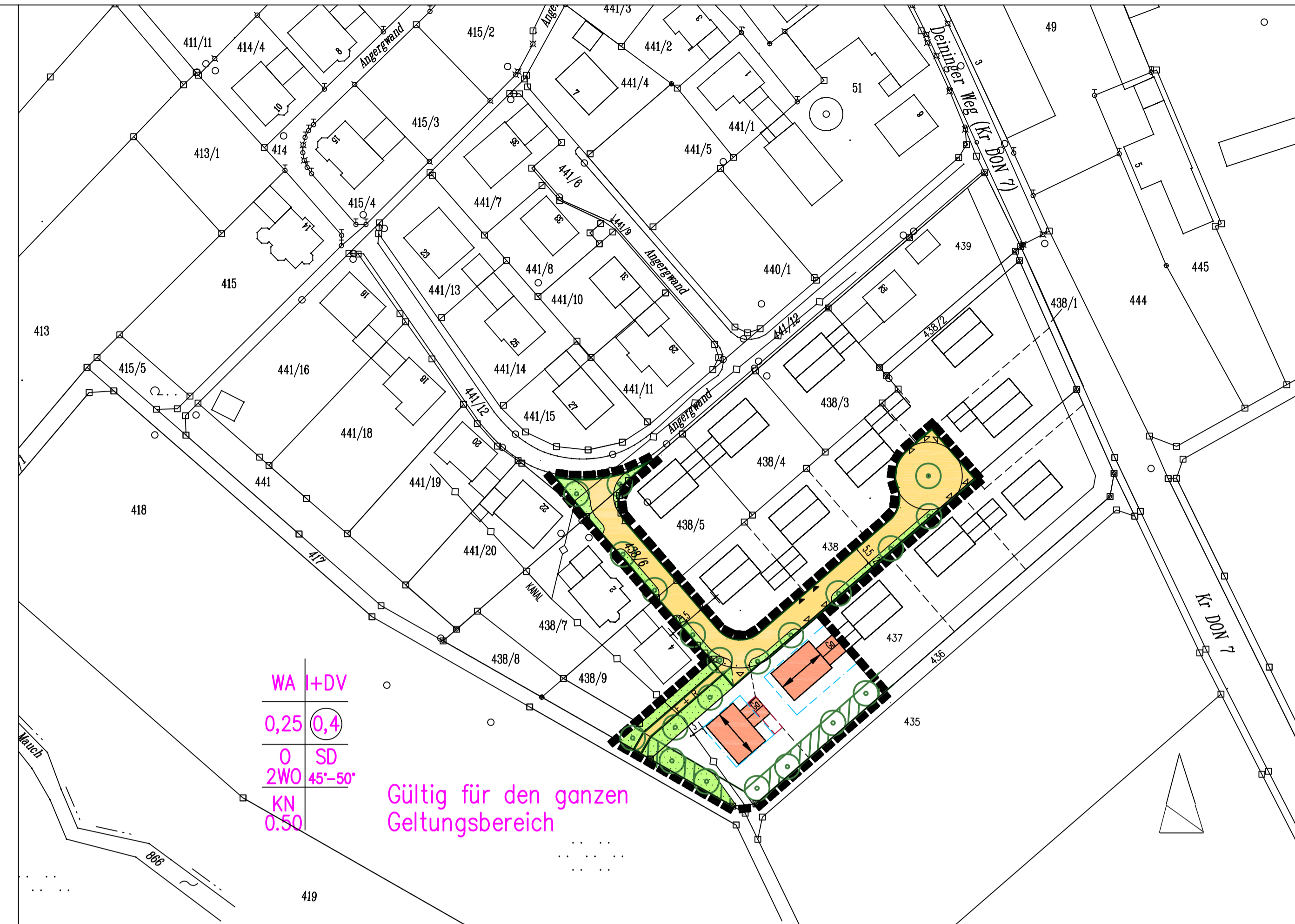
Durch die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden Betriebe und landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu Lärm- und Geruchseinwirkungen kommen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind diese jedoch ortsüblich und deshalb hinzunehmen.

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 Altablagerungen ist das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten.



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

Gültig für den ganzen Geltungsbereich

Zeichenerklärung

A) Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereichs
- 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. 0,4 zulässige Geschößflächenzahl, GFZ
- o offene Bauweise
- 2WO Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Baugrenze
- Ga Flächen für Garagen
- SD Satteldach
- z. B. 45°-50° Dachneigung
- Hauptfirstrichtung, zwingend
- KN maximale Kniestockhöhe

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- F + R Fuß- und Radweg
- Garagenzufahrt zwingend
- öffentliche Grünfläche
- Ortsrandeinfriedung
- Bäume zu pflanzen
- B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Gebäude, bestehend
- Vorschlag für zu errichtende Gebäude
- Maßzahlen in Metern
- Vorschlag für Garagenzufahrt
- unterirdische Leitung

VERFAHREN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.10.2003 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Den betroffenen Bürgern wurde vom 31.10.2003 bis 14.11.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde vom 03.11.2003 bis 10.11.2003 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nördlingen, den 08.12.2003
Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom 02.12.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 30.10.2003 als Satzung beschlossen.

Nördlingen, den 08.12.2003
Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom 02.12.2003 wurde am 08.12.2003 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 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

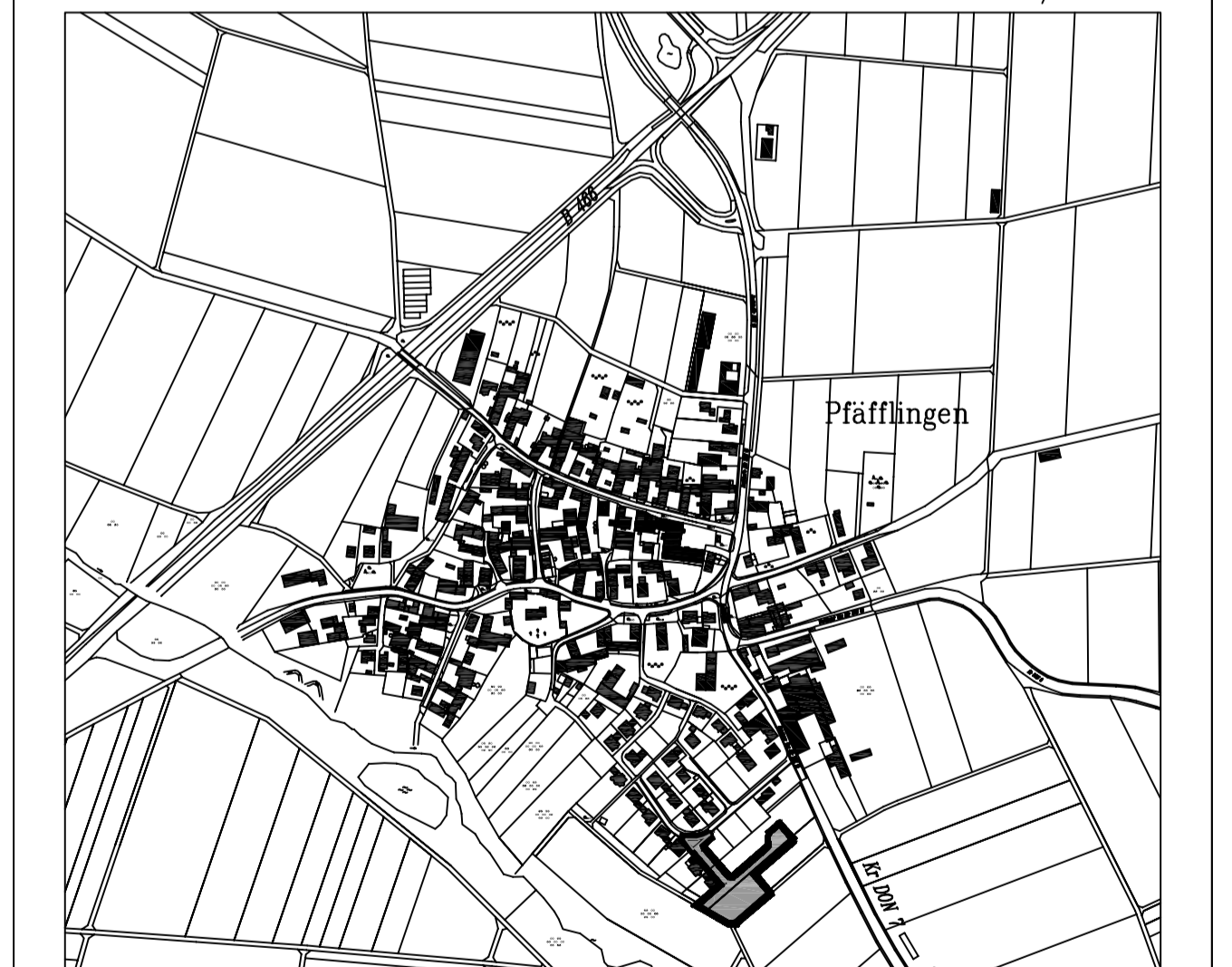
Nördlingen, den 08.12.2003
Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN

BEBAUUNGSPLAN PFÄFFLINGEN-2
"ANGERGWARD - ERWEITERUNG" 1. ÄNDERUNG

MAßSTAB 1/1000



PLANUNG:

STADTBAAUAMT
MARKTPLATZ 15
86720 NÖRDLINGEN

STO/KEU
GEZ: 23.10.1997
GEÄ: 30.10.2003

STADTBAAUMEISTER
Ralf Brettin

SG 61 - Stadtplanung
Gerhard Thönes