



Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN LANDKREIS DONAU-RIES BEBAUUNGSPLAN NR. 153 NÜRNBERGER STRASSE/HOFER STRASSE

Festsetzungen
gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung/Immissionsschutz

Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNutzungsverordnung (BauNVO), Zweckbestimmung: Bau- und Gartenmarkt
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind nicht zugelassen.

maximale Bruttoverkaufsflächen ohne Gewichtung:

Baumarktbereich	Gesamtfäche (m²)	nicht-Innenstadt-relevante Sortimente (m²)	Innenstadtrelevante Sortimente (m²)
Baumarkt	557	557	
Fliesen	300	300	
Bad/Sanitär	400	400	
Maschinen/Werkzeug	850	850	
Technik	400	400	
Farben/Lacke	400	400	
Tapeten/Innendeko	300	300	
Holz, Parkett, Paneel	600	600	
Elektroleuchten u. Installation	420	200	220
Bodenbeläge	200	200	
Gartenbaustoffe	200	200	
KFZ / Fahrradzubehör	250	200	250
Leinwand, Holzwerkstoff	200	200	
Arbeitskleidung	100	100	
Haushaltsortiment	450		450
Hälmersortiment			
ohne Zubehörlinien	425	425	
Kassenzone	40		40
(Snacks, Süßigkeiten)			
Aktionsflächen	150	150	
Nahrungsmittel, Obst, Kartoffeln	70		70
Zwischensumme Baumarktbereich	5.852 (100%)	4.882 (83,4%)	970 (16,6%)

Gartenmarktbereich	Gesamtfäche (m²)	nicht-Innenstadt-relevante Sortimente (m²)	Innenstadtrelevante Sortimente (m²)
Indoorsortiment	780	200	580
Inhalt von Indoorsortiment: Zimmerpflanzen/Blumen		200	
alle Schnittstämme			
Bäcker			80
Geschenkartell, Floristik			80
Getränke, Wein, Spirit, AFG	150		150
Frischfleisch, -schaber	305	305	
Garten allgemein (Freizeitgärten, Gartengestaltung und -ausstattung, Torf und Erden, usw.)	1.100	1.100	
Zwischensumme Gartenmarkt	2.335 (100%)	1.605 (68,7%)	730 (31,3%)

Gesamtsomme Baumarktbereich + Gartenmarktbereich	8.187 (100%)	6.487 (79,2%)	1.700 (20,8%)
--	--------------	---------------	---------------

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Grundflächenzahl 0,6 (§§ 16 + 17 BauNVO)
Baumassenzahl 6,0 (§§ 16 + 17 BauNVO)
maximale Außenwandhöhe 12,0 m gemessen
- bei Flachdächern an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und Oberkante Dachkonstruktion.
- bei geneigten Dächern an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden und dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachkonstruktion.

offene Bauweise
Es sind Gebäude mit einer Länge über 50,0 m zulässig
Baugrenze
Vordächer und Dachüberstände dürfen über die Baugrenze hinaus in private Verkehrs- und Grünflächen hineinragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

3. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 91 BayBO)

3.1 Höhenlage
Die vorhandene Geländeoberkante ist beizubehalten. Entlang der Grenzen des Geltungsbereichs muß an das vorhandene Gelände höhengleich angeschlossen werden.

3.2 Gestaltung der Dächer und Gebäude
Im Plangebiet sind Satteldächer bis 30°, Pultdächer bis 18°, Flachdächer und Segmenttonnendächer zulässig. Grelle und leuchtende Materialien und Farben sind an Gebäudeaußenflächen und Dächern unzulässig.

3.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe oder bei Flachdächern oberhalb der Attika angebracht werden. Unzulässig sind Anlagen mit beweglichem Licht.

4. Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen

Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

5. Versorgungsanlagen
Transformatorstation der EnBW ODR
20 KV-Kabel der EnBW ODR, Schutzstreifen 0,5 m beidseitig
Abwasserleitung der Stadtwerke Nördlingen

6. Grünordnung
private Grünfläche
Die Nutzung privater Grünflächen als Lagerflächen, Stellplätze oder für Nebenanlagen ohne Feuerstätten ist unzulässig.
Bei Einreichen des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan vorzulegen.

Pflanzgebot
Baum Bestand, zu erhalten
Baum aus standortheimischer Vegetation, zu pflanzen und zu unterhalten

Pflanzqualität:
Hochstämme: 3 x v m B, StU 14-16 bis 18 - 20
Pflanzarten und Anteil:
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - gemeine Esche
Quercus pedunculata - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Straucher aus standortheimischer Vegetation, Breite 3m, zu pflanzen und zu unterhalten.

Pflanzflächen für Wandberankung
mind. 20% der zugeordneten Fassadenflächen sind zu beranken.

7. Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Maßzahlen in Meter
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Die PKW-Standflächen sind mit sickerfähigen Belägen auszubauen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Bereich für die Ein- und Ausfahrt
Bereich nur für die Ausfahrt

Verschmutzte Oberflächenwasser sind dem Kanal zuzuführen

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
bestehende Grundstücksgrenzen

Gebäude, bestehend, werden abgebrochen

Flurstücksnummern
z.B. 2055/5

Unterteilung der Verkehrsflächen:
(Geh- und Radweg, Grünstreifen, Fahrbahn, Grünstreifen, Geh- und Radweg)

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden; sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

Denkmalschutz
Nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes müssen alle Beobachtungen und Funde unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten mitgeteilt werden.

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. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) BauNutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, des Art. 89, Abs. 1, Nr. 17 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung, des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der gültigen Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 153 Sonstiges Sondergebiet Nürnberger Straße/Hofer Straße als Satzung.

Satzung
§ 1
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Begründung.
§ 2
Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

VERFAHREN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Nördlingen, den
Stadt Nördlingen
Hermann Faul, Oberbürgermeister

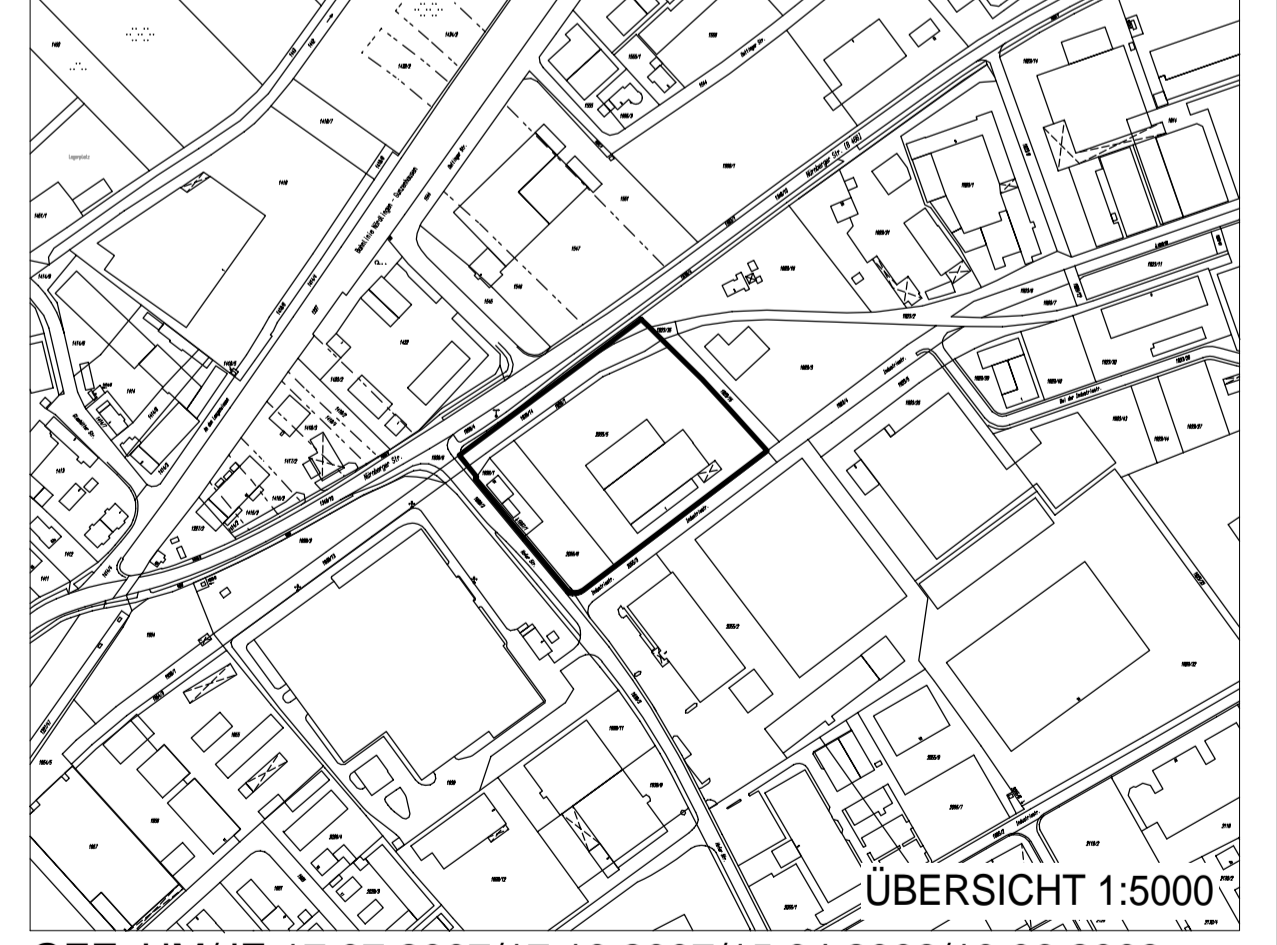
Der Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Nördlingen, Marktplatz 15, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über seinen Inhalt wird auf 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
Stadt Nördlingen
Hermann Faul, Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 153 NÜRNBERGER STRASSE/HOFER STRASSE

MASSTAB 1:1000



GEZ: HM/JE 17.07.2007/17.10.2007/15.04.2008/10.06.2008
GEÄ:

PLANUNG:
MOSER ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
ZIEGELBAUER MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/29018-0
TELEFAX 09081/29018-19
architekten@moser-ziegelbauer.de



STADTBAUAMT
MARKTPLATZ 15
86720 NÖRDLINGEN

STADTBAUMEISTER
Ralf Brettn

SG61-STADTPLANUNG
Gerhard Thönes