

Die Große Kreisstadt Nördlingen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2225), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.1994 (OVBl. S. 251) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.93 (GVBl. S. 65, BayRS 2020-11-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

§ 1

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt der vom Stadtbauamt Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der planzeichnerischen Darstellung vom 13.06.1996. Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung, den Festsetzungen durch Text und Planzeichen, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Zeichenerklärung und der Begründung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 "An der Würzburger Straße" erstreckt sich auf die Grundstücke Flurnummern 1307/1, 1306/2, 1315/2, 1315/3, 1315/4, 1315/5, 1315/6, 1322, 1327, 1328, 1329/2, 1329, 1331, 1331/1, 3659/13 und 3659/14 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 1307, 1315/2, 1321, 3659/2 und 3659/10 der Gemarkung Nördlingen.

§ 2

Festsetzungen durch Text

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für das Gebiet südwestlich der Würzburger Straße wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes soll der Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO generell ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise kann jedoch der Einzelhandel mit den nicht innenstadtrelevanten Branchen und Sortimenten:

- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel/Elektrogeräte (sog. weiße Ware, z. B. Ofen, Herd, einsch. Zubehör)/Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf/Baustoffe, Bauelemente, Dämmstoffe, Sanitär (Keramik, Stahl, Installation), Bodeeinrichtungen, -ausstattung, Fliesen/Werkzeuge, Maschinen, -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch) Eisenwaren/Holz, Holzwerkstoffen, Fenster, Türen, Platten, Kork, Korkplatten/Pflanzen (einschl. Hydrokultur, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Pflanzgefäße, Gartentümpel, Gartenwerkzeuge, -maschinen, -zubehör (elektrisch und nicht elektrisch) Naturholz, Compagntafel/Kraftfahrzeuge inkl. Motorräder, Mopeds und ähnliche Fahrzeuge, Kfz-Zubehör (z. B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel), Fahrrad-, Motorradzubehör, Landmaschinen/Farben, Lacke, Malerbedarf, Tapeten, Gardinen, Zubehör, Rolläden, Rollläden, Gitter, Klebe-, Mineral-Überzeugnisse/Serviceleistungen (z. B. Schlüsseldienst, Schürf- und Glasschneidedienst).

In jedem der beiden südwestlich der Würzburger Straße vorgesehenen Teilbereichen des künftigen Gewerbegebietes (1 und 2) bauplanungsrechtlich gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wobei je Betriebsinheit 800 qm Verkaufsfläche nicht überschritten dürfen.

Verkaufsfläche im Sinne dieses Bebauungsplanes ist der Teil der Geschosfläche, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einsch. Kassenzone, Gänge, Schaufenster, Stell- und Freiflächen für Einrichtungsgegenstände. Soweit Treppen und Aufzüge innerhalb der Verkaufsräume liegen und diese miteinander verbinden, sind sie zur Verkaufsfläche zu rechnen.

Für das Gewerbegebiet 1 wird auf der Grundlage der Vereinbarung vom 29.04.1996 und 13.05.1996 eine Obergrenze der Verkaufsfläche nach dem derzeitigen Bestand von 1.000 m² festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet 2 wird eine maximale Obergrenze von 1.600 m² Verkaufsfläche bzw. 2.400 m² Geschosfläche festgesetzt.

Spielflächen mit Geldspielgeräten im Sinne des § 33i GewO sind nicht zulässig.

1.2 Die Art der baulichen Nutzung für das Gebiet nordöstlich der Würzburger Straße wird als Mischgebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist für die einzelnen Bereiche unterschiedlich und der planzeichnerischen Darstellung bzw. den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

3. Bauweise, Bauweise

Für den gesamten Bereich wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im Planbereich sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig, mit Ausnahme solcher Anlagen und Einrichtungen, die nach Landesrecht in der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Die Gebäude sind mit einem flachgeneigten Walm-, Sattel- oder Pultdach, Dachneigung max. 15°, zu errichten.

Für die Gliederung und Gestaltung der Baukörper können ausnahmsweise Satteldach und Pultdächer mit einer Neigung bis 45° am Baukörperrand oder als Vordächer verwendet werden.

4.2 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeäußenfassaden unzulässig.

5. Stellplätze, Garagen

Garagen, Tiefgaragen, Parkhäuser, Parkdecks u. ä. sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind außerdem innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

6. Freiflächen und Grünordnung, Einfriedigungen

Als Ausgleich und zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung und Landschaft werden in den Randbereichen Grünflächen und gründerische Maßnahmen festgesetzt.

6.1 Pflanzungen

Baumarten: Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Linde, Obstbäume (Hochstämme)

Baumgröße: Als Bäume sind Exemplare mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm in 1 m Höhe zu verwenden.

Sträucher: Als Sträucher sind standortgerechte Wild- und Blütenstraucharten mit einer Holzgröße von mindestens 100 – 150 cm zu verwenden. Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Rotholz) ist nicht zulässig.

Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall durch ein Exemplar der gleichen Art zu ersetzen. Bei Ausfall von Nadelbäumen und immergrünen Gehölzen der bestehenden Bepflanzung sind diese durch ein Exemplar heimischer Laubbäume bzw. Laubgehölze zu ersetzen.

Zur besseren Einbindung der Baugrenzen bestehenden, grenznahen (Ortsrand) Bäume ist eine Fassadenbegrünung mit z. B. Wilden Wein oder Efeu vorzunehmen.

6.2 Die Fläche im Westen des Geltungsbereiches wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

6.3 Aus stadtegestalterischen Gründen und zur Beschattung der erforderlichen Stellplätze sind die Parkplätze grundsätzlich mit mind. einem Einzelbaum je 5 Stellplätzen zu begrünen. Die Bäume sind zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

6.4 Die vorgesehene Bepflanzung und Gestaltung der Außenflächen ist vom Bauherrn in einem Freiflächenfeststellungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

7. Wasserwirtschaft

Die Entwässerung von Haus- und Betriebswasser ist über den vorhandenen Mischwasserkanal zu besorgen. Unverschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser ist, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, auch breitflächig versickert werden.

Zur Förderung der Sickerfähigkeit und Begrenzung neuer Bodenversiegelung sind mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfläche unversiegelt zu erhalten. Wo dies aus betrieblichen Gründen möglich ist, sind Vertiefungsflächen, wie Fußwege und Stellplätze, mit wasserdrainierender Decke, wie z. B. Rasengittersteine oder Pflaster mit Rautenlage, auszuführen.

Aus Gewässerschutzgründen sind Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 1315/7 in Abproche mit dem Wasserwirtschaftsamt zu befestigen.

8. Denkmalschutz

8.1 Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Prinzregentenstraße 11a, 86150 Augsburg, Tel. 08 21/3 51 89, Fax: 08 21/3 51 80, ist an allen Verfahren zu beteiligen. Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG 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.

8.2 Siedlungsfunde des Mittelalters (7128/0037), ca. 500 m NW der Kirche St. Georg in Nördlingen Gemarkung Nördlingen, Fl.-Nr. 1306, 1308/2, 1307/1, 1315/4/NW 35/35. Das aufgeführte Bodendenkmal darf in seinem Bestand ohne denkmalschutzrechtliche Genehmigung weder verändert noch beeinträchtigt werden (Art. 7 u. 15 DSchG).

8.3 Im Wirkungsbereich des Baudenkmals "Schlössle" (Würzburger Straße 1) ist die Neubauplanung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

9. Bahnstrecke

Bauvorhaben entlang der Bahnstrecke Stuttgart – Nördlingen sind im Genehmigungsverfahren der DB AG zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes muß aufgrund der Entfernung zur Bahnstrecke mit Beeinträchtigung durch Immissionen gerechnet werden.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB in Kraft.



Table with 2 columns: A) Festsetzungen and B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen. It lists symbols and their corresponding planning rules, such as 'GE' for Gewerbegebiet, 'MI' for Mischgebiet, and 'ST' for Stellplätze.

VERFAHREN
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.12.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.12.94 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.03.96 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.96 bis 17.05.96 öffentlich ausgelegt.
Nördlingen, den 08.10.97
Stadtbauamt

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 142 "AN DER WÜRZBURGER STRASSE"
MASSTAB 1/1000

PLANUNG:
STADTBAUAMT
MARKTPLATZ 15
86720 NÖRDLINGEN
BEARBEITER:
WOLFGANG STARK
KU/STO
GEZ: 12.01.1995
GEÄ: 13.06.1996