

Stadt Nördlingen
 Stadtteil Baldingen
 Bebauungsplan B5 "Am Goldbach" – 2. Änderung

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. 433), zuletzt geändert am 24.12.2002 (GVBl. 2002 S. 962) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 7919), zuletzt geändert am 24.04.2001 (GVBl. S. 140) 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. Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- II** 2 Vollgeschosse zwingend, davon 1 Vollgeschöß im Dach
 - 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,6** Geschosflächenzahl (GFZ)

- 1.3 Bauweise**
- 0** offene Bauweise
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei festgesetzt.

- Baugrenze**
- Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren oder dafür gesondert festgesetzten Flächen errichtet werden. Bei giebelständiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe von Garagen und Nebengebäuden höchstens 6,00 m betragen.
- Abweichend von der Baugrenze sind Garagen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie im Einfahrtbereich zurückzusetzen.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freirflächen

- 1.4.1 Gestaltung der Dächer**
- Hauptfirstrichtung zwingend
 - Der First des Gebäudes muß in Gebäudemitte verlaufen.

- SD** Satteldach zwingend
- Eingedeckt mit naturrotten Biberschwanzziegeln oder ähnlicher kleinmaßstäblicher Schuppendeckung

- 45° – 50°** Dachneigung 45° – 50° zwingend
- Dachüberstand an Traufe max. 0,30 m, am Ortsgang max. 0,20 m für alle Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt.
- Kniestöcke sind nicht zuglassen.
- Mehrere Dachaufbauten in Form von Schleppegauben oder Giebelgauben sind zulässig, wenn die Summe ihrer Einzelbreiten ein Drittel der Gesamttraufhöhe des Gebäudes nicht überschreitet. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 1,20 m sein. Statt mehrerer Einzelgauben ist auch ein Zwerchgiebel mit einer Breite bis maximal ein Drittel der Gesamttraufhöhe zulässig.
- 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.
- Dachheinschnitte sind nicht zulässig.
- 3,50 m max. Traufhöhe

- 1.4.2 Höhenlage der Gebäude**
- Die Fertigfußbodenoberkante im Erdgeschöß darf max. 0,30 m über Oberkante der Erschließungsstraße liegen. Die zukünftige Absenkung der Löpsinger Straße ist dabei zu berücksichtigen.

- 1.4.3 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**
- Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig.
- Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk, Sichtbeton und heller Naturstein zugelassen. Baustoffe und Ansichte in grellen Farben und glänzenden Oberflächen, z. B. Glasbausteine, sind bei Gebäudeaußenflächen unzulässig.
- Kellergaragen sind nicht zugelassen.

- 1.4.4 Gestaltung der unbebauten Fläche, Einfriedungen**
- Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Garageneinfahrten entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte, sockellose Zäune abzugrenzen. Die Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus in Brauntönen eingelassenen Holzlatten mit senkrechtstehenden Latten herzustellen. Zaunhöhe insgesamt 0,90 m nicht überschreiten. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor Garagen sind stets gegen die Zufahrtsstraßen hin offen zu halten.

- 1.5 Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Fußweg / Radweg

Sichtdreieck

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

- 1.6 Hauptversorgungsleitungen**
- Stromversorgung, oberirdisch
 - Stromversorgung, unterirdisch, Schutzstreifen beidseitig je 0,5 m
 - Abzubauende, oberirdische Hauptversorgungsleitung der EVS 110-kV mit Schutzstreifen
 - Fläche für Leitungsrecht

- 1.7 Grünflächen**
- öffentliche Grünflächen
 - Bäume sind zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden. Bäume: z. B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Ulme, Spitzahorn, Linde, hochstämmige Obstbäume
 - Ortsrandeinzgrünung

1.8 Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Flächen für Garagen
- öffentliche Stellplätze, Rasengittersteine
- Maßzahlen in Meter

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 60-m-Bereich nach Art. 59 BayWG "Überschwemmungsgrenze"
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Gebäude bestehend
- Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude
- Vorschlag für Garageneinfahrt
- Höhenlinien mit Maßangaben
- KISP Kinderspielfeld

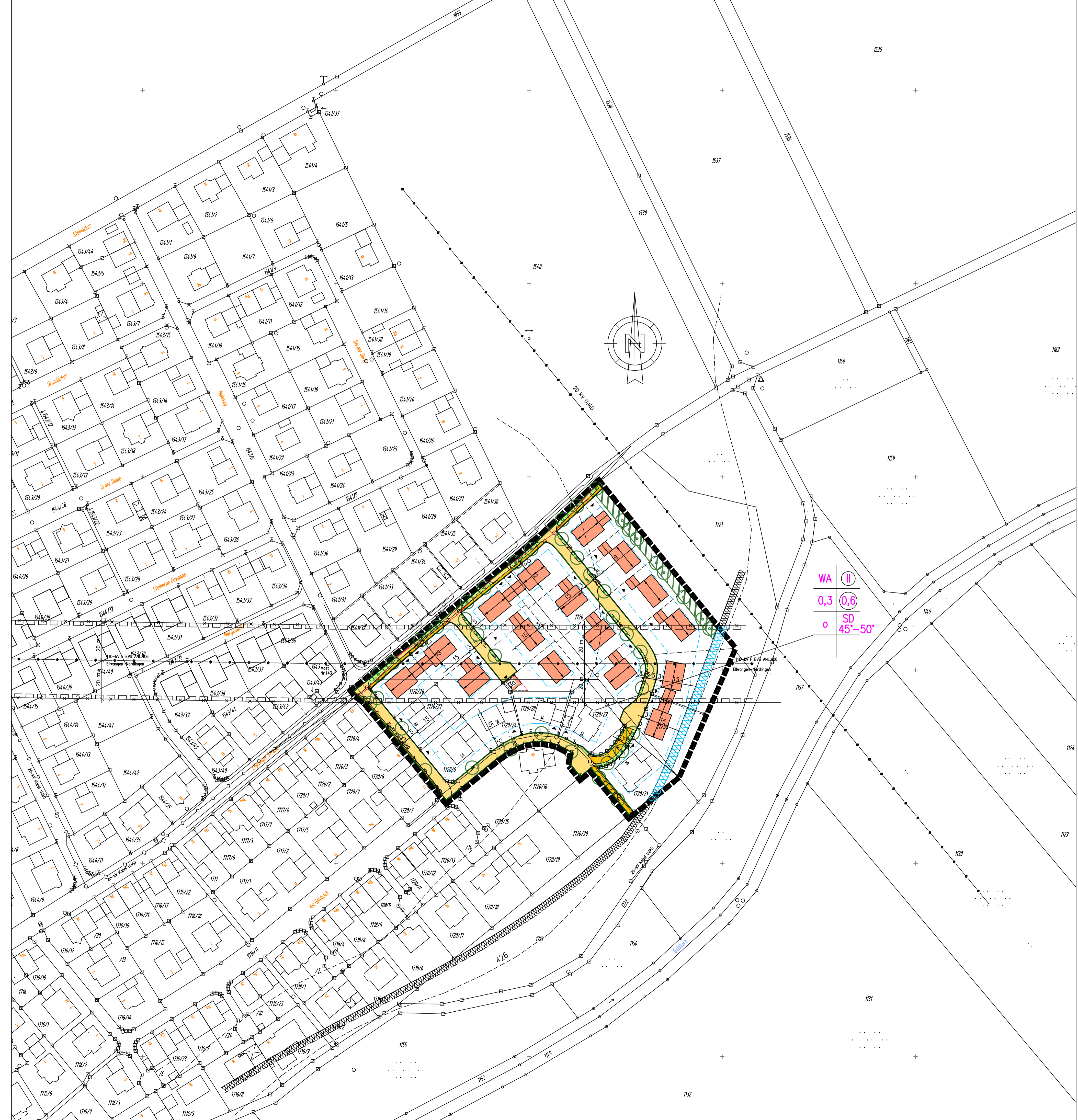
Der Abbau der 110-kV-Leitungsanlage und die bauliche Nutzung der Grundstücke im Schutzstreifen erfolgt erst, sobald die neu errichtete 110-kV-Leitung (Umfahrung Baldingen) in Betrieb genommen ist. Nach dem Abbau der Leitung sind vorhandene Leitungsrechte zu löschen.

Schmutzwasser ist durch das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage der Stadt Nördlingen zuzuführen. 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. 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 Rasengruben oder wassergebundene Decke, zu versehen. Die Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

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

Je Grundstück sollen mindestens drei krönartige heimische Laubbäume oder Obstbäume gepflanzt und dauernd unterhalten werden. Für Strauchpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Durch die Nutzung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu Lärm- und Geruchseinwirkungen kommen.



WA **II**
0,3 **0,6**
SD
45°-50°

SATZUNG

§ 1
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Stadtbauamt Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 12.07.2005 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Begründung.

§ 2
 Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

VERFAHREN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.02.1995 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.05.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.1996 bis 21.06.1996 öffentlich ausgestellt.

Nördlingen, den 29.08.2005
 Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 12.05.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 12.05.2005 als Satzung beschlossen.

Nördlingen, den 29.08.2005
 Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 6 BauGBMaßn-G in Verbindung mit § 12 BauGB am 02.09.2005 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12, Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Nördlingen, den 21.03.2006
 Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN
BEBAUUNGSPLAN BALDINGEN 5 "AM GOLDBACH"
2. ÄNDERUNG

MASSTAB 1/1000



PLANUNG:
STADTBAUAMT
MARKTPLATZ 15
86720 NÖRDLINGEN

GB
 GEZ: 19.01.1996
 GEÄ: 12.07.2005

STADTBAUMEISTER
RALF BRETTIN

SG 61 STADTPLANUNG
GERHARD THÖNES