

SATZUNG über den Bebauungsplan Nr. 114 "AM FRIEDHOF" 1. 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m. W. v. 01.03.2010, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 20.12.2007 (GVBl. S. 958) 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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Stadtbaumeister Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der planzeichnerischen Darstellung vom 20.07.2010. Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung, den Festsetzungen durch Text und Planzeichen, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Zeichenerklärung und der Begründung mit Umweltbericht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 "Am Friedhof" 1. Änderung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern: 1283/3, 1283/4, 1286/6, 3518, 3518/2, 3521 und Teilflächen von 1281, 3528/3

§ 2

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO und Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO festgesetzt.  
Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 sowie § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 und Abs. 3

2. Maß der baulichen Nutzung

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

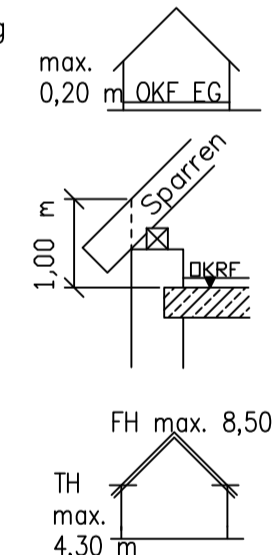
3. Bauweise

- 3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei festgesetzt.
- 3.2 Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, wenn sie gestalterisch integriert sind und eine ausreichende Durchgrünung gesichert ist.
- 3.3 Abweichend von der Baugrenze sind Garagen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie im Einfahrtbereich zurückzusetzen.
- 3.4 Eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO bis 10 qm Nutzfläche kann in Abstimmung mit dem Stadtbaumeister ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Höhenentwicklung und Höhenlage

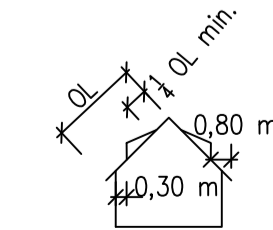
- 4.1.1 Die zulässige Zahl der Geschosse ist für die einzelnen Bereiche den Nutzungsschablonen zu entnehmen.
- 4.1.2 Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit dem Stadtbaumeister vorgenommen werden.
- 4.1.3 Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf in Gebäudemitte bergseitig maximal 0,20 m über dem Niveau des natürlichen Geländes liegen. Im Fall von notwendigen Geländeänderungen ist die Erdgeschosshöhe in Abstimmung mit dem Stadtbaumeister vorher festzulegen.
- 4.1.4 Kniestöcke sind entsprechend der Nutzungsschablone zulässig. Die Kniestöcke sind zu messen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des Sparren an der Maueraußenseite.
- 4.1.5 Die Traufwandhöhe darf max. 4,30 m betragen.  
Die Traufwandhöhe ist zu messen von der Oberkante des natürlichen / festgesetzten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.
- 4.1.6 Die Firsthöhe darf max. 8,50 m betragen.



- 4.1.5 Die Traufwandhöhe darf max. 4,30 m betragen.  
Die Traufwandhöhe ist zu messen von der Oberkante des natürlichen / festgesetzten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.
- 4.1.6 Die Firsthöhe darf max. 8,50 m betragen.
- 4.1.7 Planunterlagen und Schnitte mit den erforderlichen Höhenangaben zu den Punkten 4.1.2 bis 4.1.6 sind mit dem Bauantrag einzureichen.

4.2 Dachgestaltung

- 4.2.1 Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind der planzeichnerischen Darstellung bzw. den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Bei Satteldächern muss der First des Gebäudes in Längsrichtung und in der Gebäudemitte verlaufen.  
Für Nebengebäude bis 10 qm, Garagen und Carports kann auch ein Flachdach zugelassen werden. Aneinandergebauete Garagen mit Satteldächern sind nur mit der gleichen Firstrichtung und Dachneigung zulässig.
- 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 0,50 m, am Ortsgang maximal 0,25 m betragen.
- 4.2.4 Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 1/3 der Dachlänge zulässig. Zusätzlich ist auf jeder Seite des Zwerchgiebels max. eine Schieppgaube zulässig. Die Außenkante der Gauben muss min. 1,50 m von der Gebäudeaußenseite entfernt liegen. Die Außenbreite der Gauben darf maximal 1,40 m betragen.
- 4.2.5 Bei Zwerchgiebeln ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
- 4.2.6 Die Vorderkante der Dachaufbauten muss mindestens 0,30 m hinter der Maueraußenkante bzw. mind. 0,80 m hinter der Traufe liegen. First bzw. Ansetzpunkt der Dachaufbauten muss mindestens 1/3 der Ortsganglänge (OL) unter dem First des Hauptdaches liegen.
- 4.2.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.



4.3 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Die Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zulässig.  
Holzhäuser sind in Rahmenbauweise, keine Blockhausbauweise, zulässig. Andere konstruktionsbedingte Abweichungen können unter Berücksichtigung der Ortsgestaltung in Abstimmung mit dem Stadtbaumeister zugelassen werden.  
Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeaußenflächen nicht zulässig.  
Kellergaragen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

5. Freiflächen und Grünordnung, Einfriedungen

5.1 Einfriedungen

Im Planungsbereich dürfen mit Ausnahme der Garagenzufahrten entlang der öffentlichen Straße nur Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe errichtet werden. Hecken sind auf max. 1,20 m Höhe zu begrenzen.

Abgrenzungen zwischen den Grundstücken sind durch hinterpflanzte, sockellose Zäune in Form von Maschendrahtzäunen oder senkrechter Holzlattung zulässig. Die Zaunhöhe darf insgesamt max. 0,90 m nicht überschreiten. Hecken sind auf eine Höhe von max. 2,00 m zu begrenzen.

5.2 Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen

Allgemein: Es sollen keine Bäume direkt neben der Straßenbeleuchtung stehen. Leuchtenhöhe max. 4,00m – 4,50 m

5.3 Sonstige private Grünflächen

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens je ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

5.4 Pflege

Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

6. Wasserwirtschaft

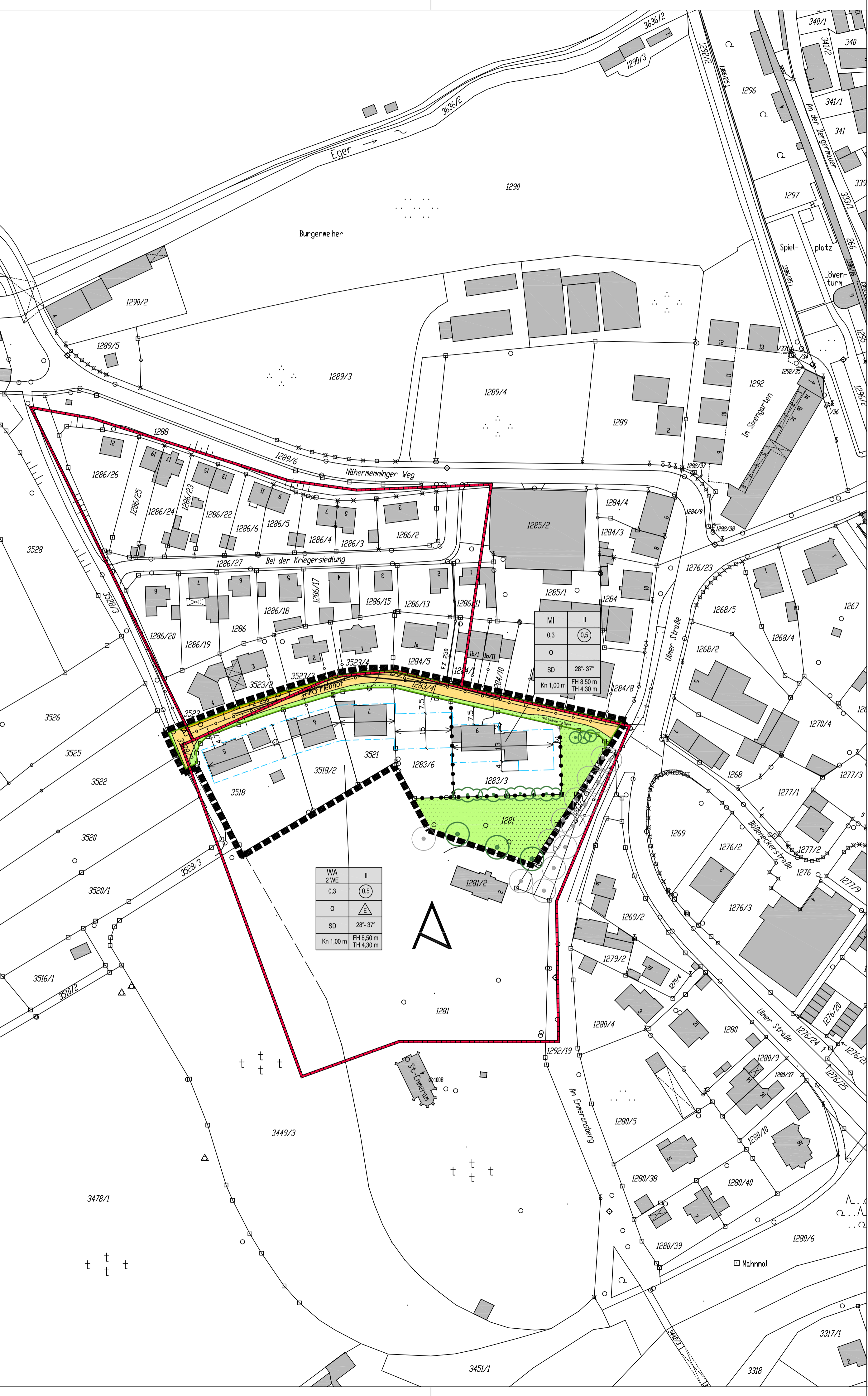
- 6.1 Schmutzwasser ist durch das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage der Stadt Nördlingen zuzuführen.
- 6.2 Das unverschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, breitflächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder in einem Behälter unterhalb der Geländeoberfläche 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. Rosengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder wassergebundener Decke, zu versehen.

Hinweise

**Denkmalschutz**  
Im Bereich sind Siedlungsfunde der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit aufgetreten. Es ist mit weiteren archaischen Funden zu rechnen. Nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes müssen die Beobachtungen und Funde unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax. 08271/8157-50, mitgeteilt werden.  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.



WA	II
0,3	(0,5)
O	△
SD	28° - 37°
Kn 1,00 m	FH 8,50 m
	TH 4,30 m

<b>Zeichenerklärung</b>	
A) Festsetzungen	
	Grenze des Geltungsbereiches
	Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
	Mischgebiet, § 6 BauNVO
	max. Zahl der Vollgeschosse davon eines im Dachraum
	zulässige Grundflächenzahl, GRZ
	zulässige Geschosflächenzahl, GFZ
	offene Bauweise
	Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
	nur Einzelhäuser zulässig
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze
	Satteldach
	Dachneigung
	Hauptfirstrichtung zwingend
	maximale Kniestockhöhe
	maximale Firsthöhe
	maximale Traufwandhöhe
	öffentliche Verkehrsfläche
	Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Grünfläche
	Bäume Bestand
	Baum- Strauchhecke Bestand
B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
	bestehende Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummern
	Gebäude, bestehend
	Bäume Bestand außerhalb des Geltungsbereiches
	Maßzahlen in Metern
	Umgrenzung von Gesamtanlagen des Denkmalschutzes
	Kanal
	Versorgungsleitung unterirdisch

**VERFAHREN**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.07.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2010 bis 02.09.2010 öffentlich ausgestellt.

Nördlingen, den 16.09.2010  
Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom 14.09.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbaumeister Nördlingen, Marktplatz 15, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Nördlingen, den 16.09.2010  
Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

**GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN**  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 114 "AM FRIEDHOF" 1. Änderung

MAßSTAB 1/1000

PLANUNG:  
STADTBAUAMT  
MARKTPLATZ 15  
86720 NÖRDLINGEN

GB  
GEZ: 20.07.2010  
GEA:

STADTBAUMEISTER  
Hans-Georg Sigel

SG61 – STADTPLANUNG  
Gerhard Thönes