

Stadt Nördlingen

SATZUNG über den Bebauungsplan 105 "Schwallmühlstraße" 3. 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 31.07.2005 (BGBl. I S. 2585) m. V. 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 von der Gesellschaft für Stadtplanung GmbH, Augsburg ausgearbeitete Bebauungsplan in der planzeichnerischen Darstellung vom 07.12.2010. Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung, den Festsetzungen durch Text und Planzeichen, den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Zeichenerklärung und der Begründung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 105 "Schwallmühlstraße" 3. Änderung umfasst die Grundstücke Flurnummern: 1418, 1418/5, 1418/6, 1418/7, 1418/8 1420/3, 1432/2, 1434/2, 1440 und Teilflächen von 1414/4 und 1441

§ 2 Festsetzungen durch Text
1. Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum / Einzelhandel / Gewerbe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

- Zulässig sind:
1. ein Einkaufszentrum, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe. Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums, der großflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie der sonstigen Einzelhandelsbetriebe darf 9.250 m² insgesamt nicht überschreiten. Im mit SO EK21 bezeichneten Bereich sind innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche folgende Sortimente mit den jeweiligen maximalen Verkaufsflächen zulässig:
3.800 m² Nahrungs- und Genussmittel inkl. handelsüblicher Randsortimente
900 m² Möbel/Heimtextilien
700 m² Textil
500 m² Restmarkt. Bis zur Höchstgrenze können nicht innenstadtrelevante Sortimente ohne Einschränkung angeboten werden. Innenstadtrelevante Sortimente gemäß der Sortimentsliste des Gutachtens vom Büro Dr. Heider, Augsburg, vom 5. Oktober 2008 dürfen bis zu 10 % innerhalb der Höchstgrenze von 500 m² angeboten werden, wobei die Höchstgrenze der festgesetzten Sortimente insgesamt nicht überschritten werden dürfen.

Im mit SO EK22 bezeichneten Bereich sind innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche folgende Sortimente mit den jeweiligen maximalen Verkaufsflächen zulässig:
1.100 m² Nahrungs- und Genussmittel inkl. handelsüblicher Randsortimente
1.600 m² Elektrofachmarkt
400 m² Sportartikel
350 m² Babyfachmarkt

Ausnahmsweise können unter der Bedingung einer schriftlichen Vereinbarung zwischen allen Grundeigentümern von Grundstücken innerhalb des mit EK21 und EK22 bezeichneten Bereichs Sortimente und Verkaufsflächen innerhalb der festgesetzten Obergrenzen getauscht werden, wenn die jeweiligen Sortimentsflächen erhalten bleiben.

- Neben den unter 1. genannten Einzelhandelsbetrieben sind mit Ausnahme weiterer Einzelhandelsbetriebe
2. Großhandelsbetriebe,
3. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
4. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude und
5. Anlagen für sportliche Zwecke
zulässig.
Nicht zulässig sind Tankstellen, Wohnungen, Vergnügungstätten und Kinos aller Art.

2. Maß der baulichen Nutzung
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der planzeichnerischen Darstellung bzw. der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Zahl der Geschosse und der Traufhöhe sind Höchstgrenzen.

3. Bauweise, Baugrenzen
Für den gesamten Planbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Maßgaben der offenen Bauweise jedoch für eine Länge über 50 m gilt.

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

- 4. Gestaltung der baulichen Anlagen
1. Die Gebäude sind mit einem Flachdach oder mit einem flachgeneigten Sattel- oder Pultdach, Dachneigung max. 22° zu errichten. Für die Gliederung und Gestaltu ng der Baukörper können ausnahmsweise Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung bis 45° am Baukörper und als Vordächer verwendet werden.
2. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeaußenfassaden 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. Diese Fläche darf ganz für die Errichtung von Parkplätzen gemäß Schemaskizze genutzt werden.

Zufahrten mit Gegenverkehr müssen mindestens 6 m breit sein.
Die befestigten Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 sind der Berechnung der tatsächlichen Grundflächenzahl hinzuzurechnen. Die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 und 4 dürfen gemeinsam eine tatsächliche Grundflächenzahl von 0,8 ergeben. Eine geringfügige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2, 2. Halbsatz kann nach Abstimmung mit dem Stadtbaumeister Nördlingen zugelassen werden.

6. Freiflächen und Grünordnung, Einfriedungen
Die z. T. schon bestehenden Grünflächen und Pflanzungen an der Südostgrenze sind zu ergänzen. Entlang der Nordwest- und Nordostgrenze ist ein mind. 2m breiter Grünstreifen anzulegen.
Baumarten: Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Linde
Baumgrößen: 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 (Wacholder) sind nicht zulässig.

Der Parkplatz ist mit Einzelbaumpflanzungen im Abstand von je 10 m gemäß Schemaskizze und Pflanzliste zu begrünen.

Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

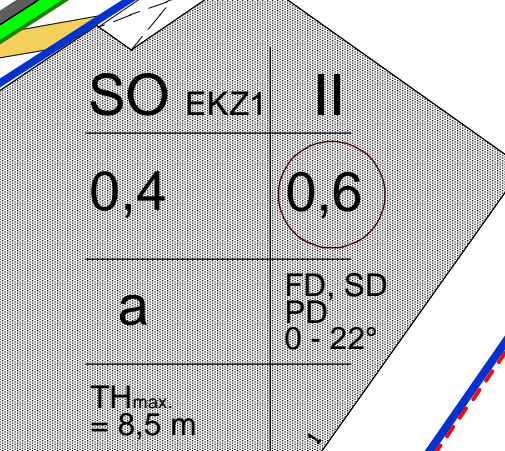
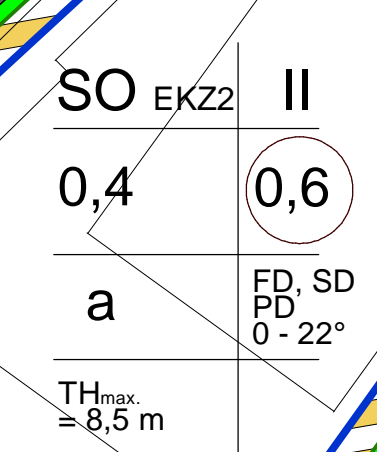
Im Bereich der Bahnlinie sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten, ggf. ist der Bestand entsprechend anzupassen. Bei Ersatz oder Neupflanzung sind die notwendigen Pflanzabstände durch Standort- und Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

7. Wasserwirtschaft
Die Entwässerung von Haus- und Betriebsabwasser sowie von Niederschlags- und Oberflächenwasser ist über den vorhandenen Mischwasserkanal zu besorgen. Unverschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser kann, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, auch breittflächig versickert werden.

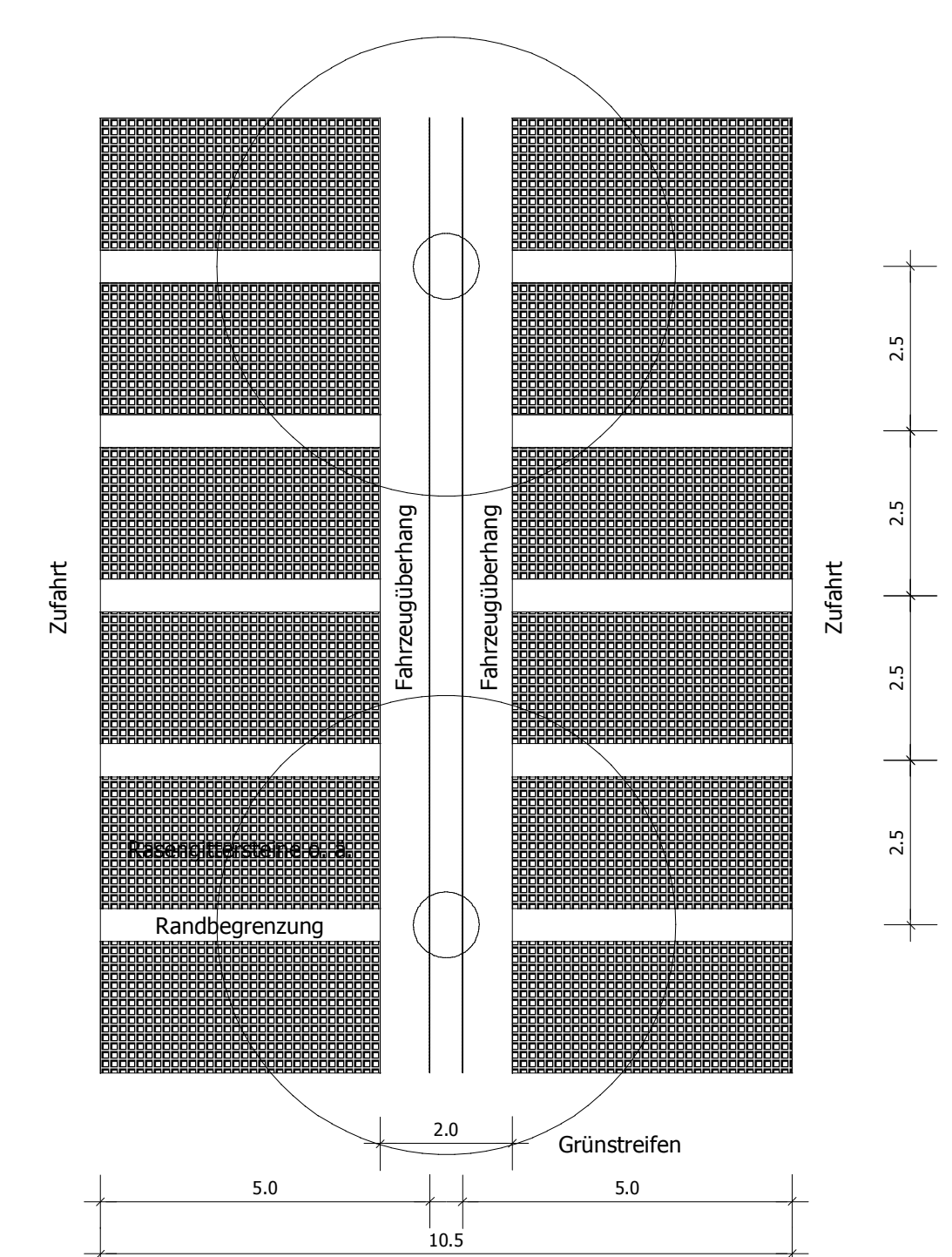
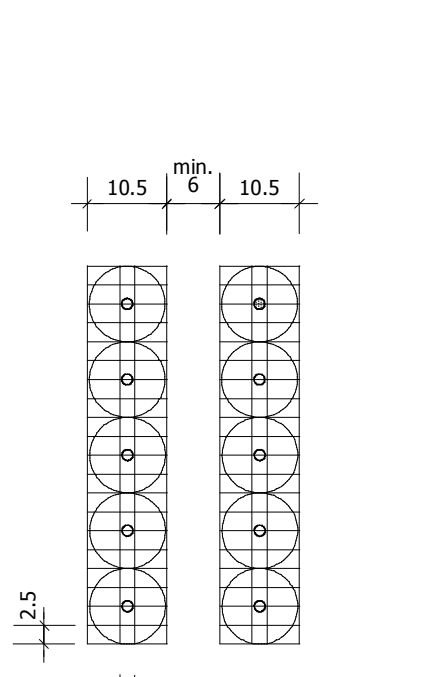
20 % der gesamten Grundstücksfläche sind unversiegelt zu erhalten. Wo dies aus betrieblichen Gründen möglich ist, sind Verkehrsflächen, wie Fußwege und Stellplätze, mit wasserdurchlässiger Decke, wie z. B. Rasengittersteinen oder Pflaster mit Raseinlagen, auszuführen.

Im Nord-Ostlichen vom Hochwasser betroffenen Bereich der Fl.-Nr. 1440 dürfen nur Maschendrahtzäune ohne große Betoneinfassung verwendet werden, um die Durchgängigkeit für das Wasser zu erhalten.

§ 3
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.



Schemaskizze Parkplatz



Zeichenerklärung

A) Festsetzungen

- 1. Geltungsbereich: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2. Art der baulichen Nutzung: SO EK22 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum / Einzelhandel / Gewerbe.
3. Maß der baulichen Nutzung: 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß in Höhe von 0,4. 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß in Höhe von 0,6. II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Höhe von zwei Vollgeschossen. TH\_max = 8,5 m Traufhöhe als Höchstmaß in Meter, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche mit dem Schnittpunkt Wand/Dachhaut bzw. Oberkante Wand.
4. Überbaubare Flächen, Bauweise: a Für den gesamten Planbereich wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Maßgaben der offenen Bauweise jedoch für eine Länge über 50 m gelten.
5. Gestaltungsfestsetzungen: PD Pultdach, FD Flachdach, SD Satteldach, 0 - 22° zulässige Dachneigung.
6. Verkehrsflächen, Stellplätze: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feuerwehrzufahrt, Straßenbegrenzungslinie, Eigentümerweg, Stpl. Flächen für Stellplätze.
7. Grünordnung: Pflanzfläche

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
1432/2 Flurnummer
Füllschema der Nutzungsschablone
Überschwemmungsbereich
bestehendes Gebäude
Trafostation
Ver-/Entsorgungsleitung unterirdisch: Zu den vorhandenen Leitungen und Kanälen ist ein Pflanzabstand von mind. 2,5 m einzuhalten.
Leitungstrasse der EnBW unterirdisch, mit 0,5 m Schutzstreifen jeweils von Leitungssache: Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitunggefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsleitungen darf nicht beeinträchtigt werden.
Denkmalschutz: Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DtschG.
Grundwasserverhältnisse: Über die Grundwasserverhältnisse sind keine Beobachtungsergebnisse vorhanden, auf einen möglichen hohen Grundwasserspiegel wird daher hingewiesen.
Atlanten: Beim Antreffen von künstlichen Auffüllungen oder Altablagerungen ist das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten.

VERFAHREN

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

Nördlingen, den Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

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

Nördlingen, den Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

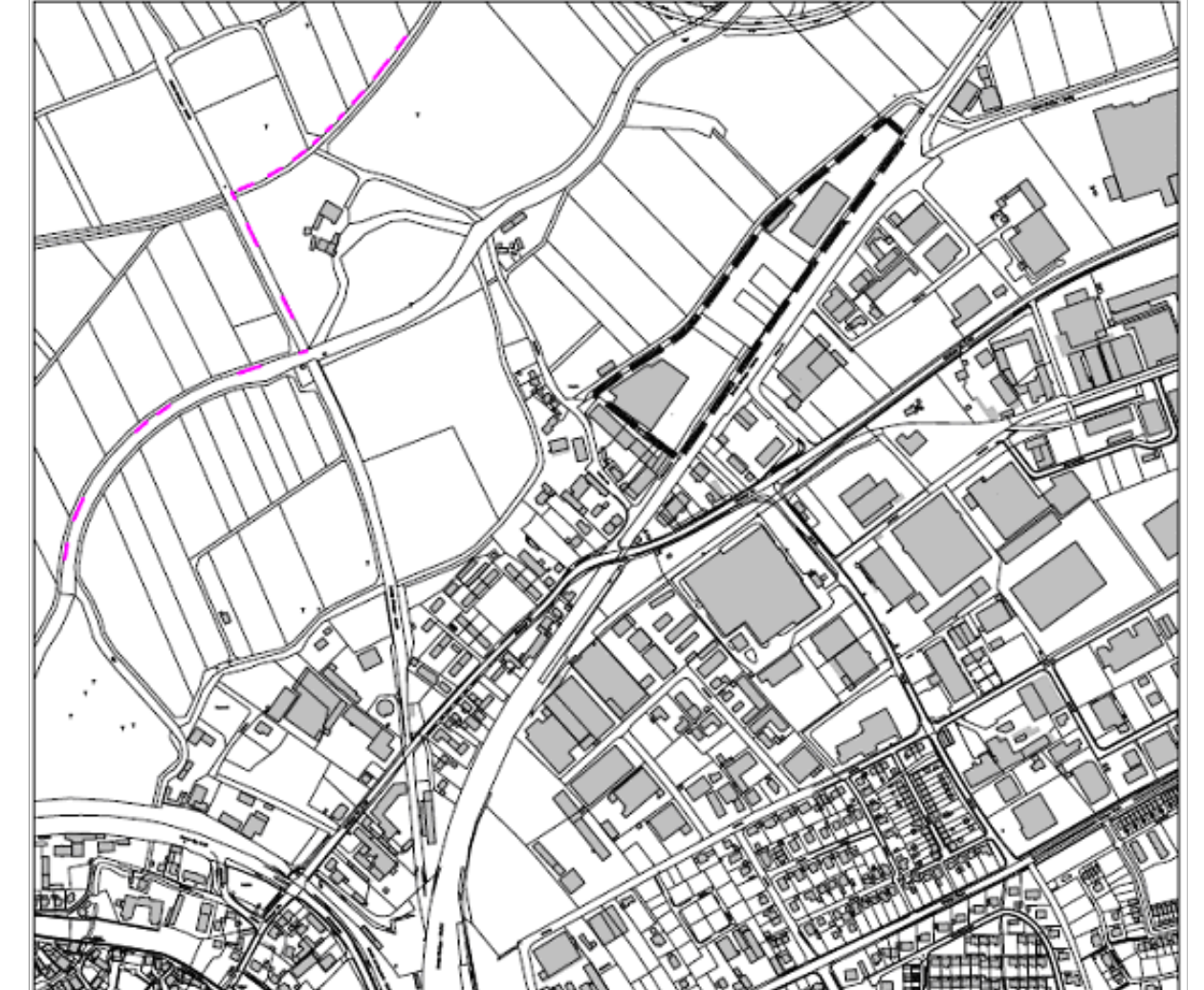
Der Beschluß des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbaumeister Nördlingen, Marktplatz 15, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die 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

Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN

BEBAUUNGSPLAN Nr. 105 "Schwallmühlstraße" 3. Änderung MABSTAB 1/1000



PLANUNG: gsu Gesellschaft für Stadtplanung und Urbanistik mbH Bergiusstraße 15 86199 Augsburg

GEZ: 21.10.2009 GEA: 07.12.2010