

Stadt Nördlingen

SATZUNG über den Bebauungsplan Nr. 105 "Schwallmühlstraße"

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. S. 2753), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.09.97 (GVBl. S. 434) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.93 (GVBl. S. 65, BayRS 2020-1-1-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) folgenden Bebauungsplan als Satzung

§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Stadtbauamt Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der planzeichnerischen Darstellung vom 21.07.1998. Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung, den Festsetzungen durch Text und Planzeichen, der Zeichenerklärung und der Begründung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schwallmühlstraße" erstreckt sich auf die Grundstücke Flurnummern 1418, 1419, 1420, 1420/3, 1432/2, 1434/2, 1440 sowie einer Teilfläche aus den Grundstücken Fl.Nrn. 1414/4 und 1441 der Gemarkung Nördlingen.

§ 2

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet Einkaufszentrum gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Sondergebiet -Einkaufszentrum- ist eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 24.500 m² zulässig.

Als variable, maximale Einzelverkaufsflächen innerhalb der Gesamtverkaufsfläche sind zulässig:

- Möbelmarkt mit Küchenstudie 11.200 m²
- Elektronikmarkt (braune und weiße Ware) 800 m²
- Baumarkt 4.500 m²
- Gartenmarkt 3.500 m²
- KFZ-Zubehör 250 m²
- Fliesen- und Sanitärmarkt 2.000 m²
- Raumausstattung 2.000 m²
- Lebensmittel- und Getränkemarkt 3.500 m²

- Babyfachmarkt 200 m²
Zulässig ist eine Einzelhandelsnutzung mit Artikeln zur Baby-Ausstattung, wobei der Schwerpunkt auf sogenannten Hartwaren und großteiligen Bedarfartikeln wie Kinderwagen, Laufstühlen, Autositzen, etc. liegt. Die Sortimente Baby-Nahrung, Baby-Hygiene, Textilien sind lediglich als Rand- bzw. Ergänzungssortimente auf max. 10 % der Fachmarktverkaufsfläche bzw. max. 50 qm VK zulässig.

- Sportartikel 400 m²
Zulässig ist bei Sportartikeln und Freizeitgeräten eine Einzelhandelsnutzung mit großteiligen Sportgeräten. Als großteiliges Sport- und Freizeitgerät gelten ausschließlich Fitnessgeräte, Surfretter, Zelte, Campingartikel, Boote, Drachenflieger.

- Büroartikel 300 m²
Zulässig ist eine Einzelhandelsnutzung ausschließlich mit Büromöbel, Bürotechnik, Kommunikationstechnik.

- Spielwaren 150 m²
Zulässig ist eine Einzelhandelsnutzung mit großteiligen Garten-Spielgeräten. Das sind Schaukeln, Rutschen, Sandkästen, Dreiräder, Roller.

An sonstigen Nutzungen ist zulässig:
- Handwerksbetriebe der Raumausstattungs- und Möbelbranche 1.500 m²
- Freizeitbereich (Gaststätte, Diskothek, Kinderspielraum, Fitness, Sommerstudio, Squash, Sauna)
- Nicht zulässig sind Wohnnutzung, sonstige Vergnügungstätten und Kinos aller Art.

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

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 Traufhöhe sind Höchstgrenzen. Davon abweichende Eintragungen in einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind städtebaulich begründet und gelten vorrangig.

3. Bauweise, Baugrenze

Für den gesamten Bereich des Sondergebietes -Einkaufszentrum- 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

1. Die Gebäude sind mit einem Flachdach oder mit einem flachgeneigten Sattelf- oder Pultdach, Dachneigung max. 22°, zu errichten.

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

2. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeaufassaden 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 0,6 ergeben. Eine geringfügige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 z. 2. Halbsatz kann nach Abstimmung mit dem Stadtbauamt Nördlingen zugelassen werden.

6. Freiflächen und Grünordnung, Einfriedigungen

Zur Einbindung des Bereiches in die Landschaft und zur besseren Gestaltung des Ortsbildes werden Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

6.1 Die z. T. schon bestehenden Grünflächen und Pflanzungen an der Südostgrenze sind zu ergänzen. Entlang der Nordwest- und Nordostgrenze ist ein mind. 2 m breiter Grünstreifen anzulegen.

Baumarten: Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Linde

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 Blütensträucherarten mit einer Gehölzgröße von mindestens 100 - 150 cm zu verwenden. Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wachholder) ist nicht zulässig.

Weiterhin ist aus Gründen der Landschaftsgestaltung und des Ortsbildes sowie zur Beschattung der Parkplätze mit Einzelbaumplantagen im Abstand von je 10 m gemäß Schemaskizzen und obiger Pflanzliste zu begrünen.

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

Im Bereich der bestehenden 20 kV-Leitung müssen die Schutzabstände für Pflanzungen eingehalten werden.

Im Bereich der Bahnlinie sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten. Um Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit zu vermeiden, ist der Bestand ggf. entsprechend zu ergänzen. Bei Ersatz oder Neupflanzung sind die notwendigen Pflanzabstände durch Standort- und Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sind außerhalb des Bereiches an der Schwallmühlstraße Ausgleichsflächen, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

7. Wasserwirtschaft

Die Entwässerung von Haus- und Betriebsabwasser sowie von Niederschlags- und Oberflächenwasser ist über den vorhandenen Mischwasserkanal zu besorgen. Unverschlusste Niederschlags- und Oberflächenwasser kann, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, auch breiflächig 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 Verkehrsflächen, wie Fußwege und Stellplätze, mit wasserdurchlässiger Decke, wie z. B. Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge, auszuführen.

Die derzeit das Bebauungsplangebiet überspannende 110-kV-Leitung der EVS wird nach Erstellung und Inbetriebnahme der neuen 110-kV-Leitung abgebaut. Bis dahin besteht Bestandsschutz.

Archäologische Bodenfunde sind nach Art. 18 des Denkmalschutzgesetz der Stadt Nördlingen als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten unverzüglich zu melden.

Die das Grundstück überspannende 110-kV-Leitung der Energieversorgung Schwaben (EVS) soll verlegt werden. Bis zum Abbau der Leitung und des auf Fl.-Nr. 1420 vorhandenen Mastes müssen die notwendigen Gebäude- und Schutzabstände zum bestehenden Mast und Leitung, nach Vorgabe der EVS, eingehalten werden.

Bei Anpflanzungen im Bereich der Leitungsanlagen ist zu beachten, daß Bäume und Sträucher von den Leiterselen der Hochspannungsleitungen der EVS stets einen Mindestabstand von 5 m haben müssen. Un später wiederkehrende Auskaltungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Die Gebäude sind mit einem Flachdach oder mit einem flachgeneigten Sattelf- oder Pultdach, Dachneigung max. 22°, zu errichten.

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

2. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeaufassaden 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 0,6 ergeben. Eine geringfügige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 z. 2. Halbsatz kann nach Abstimmung mit dem Stadtbauamt Nördlingen zugelassen werden.

6. Freiflächen und Grünordnung, Einfriedigungen

Zur Einbindung des Bereiches in die Landschaft und zur besseren Gestaltung des Ortsbildes werden Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

6.1 Die z. T. schon bestehenden Grünflächen und Pflanzungen an der Südostgrenze sind zu ergänzen. Entlang der Nordwest- und Nordostgrenze ist ein mind. 2 m breiter Grünstreifen anzulegen.

Baumarten: Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Linde

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 Blütensträucherarten mit einer Gehölzgröße von mindestens 100 - 150 cm zu verwenden. Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wachholder) ist nicht zulässig.

Weiterhin ist aus Gründen der Landschaftsgestaltung und des Ortsbildes sowie zur Beschattung der Parkplätze mit Einzelbaumplantagen im Abstand von je 10 m gemäß Schemaskizzen und obiger Pflanzliste zu begrünen.

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

Im Bereich der bestehenden 20 kV-Leitung müssen die Schutzabstände für Pflanzungen eingehalten werden.

Im Bereich der Bahnlinie sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten. Um Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit zu vermeiden, ist der Bestand ggf. entsprechend zu ergänzen. Bei Ersatz oder Neupflanzung sind die notwendigen Pflanzabstände durch Standort- und Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sind außerhalb des Bereiches an der Schwallmühlstraße Ausgleichsflächen, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

7. Wasserwirtschaft

Die Entwässerung von Haus- und Betriebsabwasser sowie von Niederschlags- und Oberflächenwasser ist über den vorhandenen Mischwasserkanal zu besorgen. Unverschlusste Niederschlags- und Oberflächenwasser kann, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, auch breiflächig 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 Verkehrsflächen, wie Fußwege und Stellplätze, mit wasserdurchlässiger Decke, wie z. B. Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfuge, auszuführen.

Die derzeit das Bebauungsplangebiet überspannende 110-kV-Leitung der EVS wird nach Erstellung und Inbetriebnahme der neuen 110-kV-Leitung abgebaut. Bis dahin besteht Bestandsschutz.

Archäologische Bodenfunde sind nach Art. 18 des Denkmalschutzgesetz der Stadt Nördlingen als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten unverzüglich zu melden.

Die das Grundstück überspannende 110-kV-Leitung der Energieversorgung Schwaben (EVS) soll verlegt werden. Bis zum Abbau der Leitung und des auf Fl.-Nr. 1420 vorhandenen Mastes müssen die notwendigen Gebäude- und Schutzabstände zum bestehenden Mast und Leitung, nach Vorgabe der EVS, eingehalten werden.

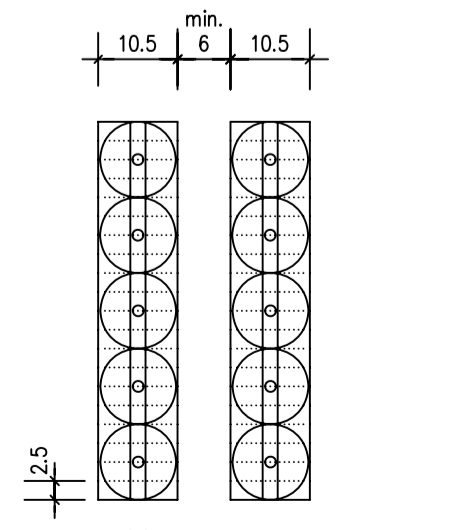
Bei Anpflanzungen im Bereich der Leitungsanlagen ist zu beachten, daß Bäume und Sträucher von den Leiterselen der Hochspannungsleitungen der EVS stets einen Mindestabstand von 5 m haben müssen. Un später wiederkehrende Auskaltungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.



Gültig für den gesamten Geltungsbereich

SO II
0,4
0,6
g
FD,SD; PD,max. 22'
TH max 10,05 m = 434,75 ü NN

Schemaskizzen Parkplatz



- Zeichenerklärung
Al Festsetzungen
Grenze des Geltungsbereiches
Sondergebiet -Einkaufszentrum- § 11 BauNVO
zulässige Grundflächenzahl, GRZ
zulässige Geschöffflächenzahl, GFZ
geschlossene Bauweise
max. Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Baugrenze
Flächen für Stellplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung
Flachdach, Satteldach/Pultdach mit max. 22° Dachneigung
maximale Traufhöhe über vorhandener, nächster befestigter Erschließungsstraße
private Grünfläche
bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücknummern
Gebäude, bestehend
Vorschlag für zu errichtende Gebäude
Gebäude, Abbruch
Maßzahlen in Metern
Ein- und Ausfahrt
Versorgungsleitungen oberirdisch
Versorgungsleitungen abzubauen
Maststandort
Ver-/Entsorgungsleitungen unterirdisch
Regenrückhaltebecken
Fläche mit Leitungsrecht belastet
Erdkabel 20 kV mit beidseitigem Schutzstreifen von je 0,5 m
Parallel zur Bahnlinie größtenteils im festgesetzten Grünstreifen, genaue Lage zu erkunden

VERFAHREN
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.11.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Schwallmühlstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.1990 örtlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.04.1998 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.05.1998 bis 16.06.1998 öffentlich ausgestellt.
Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.07.1998 wurde bis zum 27.07.1998 eine Beteiligung gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB durchgeführt.
Nördlingen, den 23.08.1999
Stadtbauamt Nördlingen
Oberbürgermeister
Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 28.07.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 21.07.1998 als Satzung beschlossen.
Nördlingen, den 23.08.1999
Stadtbauamt Nördlingen
Oberbürgermeister
Die Regierung von Schwaben hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 11.09.1999 gemäß § 11 BauGB genehmigt.
Der Bebauungsplan wurde am 27.08.1999 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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 § 14 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.
Nördlingen, den 28.09.1999
Stadtbauamt Nördlingen
Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN
BEBAUUNGSPLAN Nr. 105
"SCHWALLMÜHLSTRASSE"
MASSTAB 1/1000

PLANUNG:
STADTBAAUAMT
MARKTPLATZ 15
86720 NÖRDLINGEN
STO
GEZ: 05.12.1991
GEA: 21.07.1998

STADTBAAUAMT
WOLFGANG STARK
SG61 - STADTPLANUNG
GERHARD THÖNES