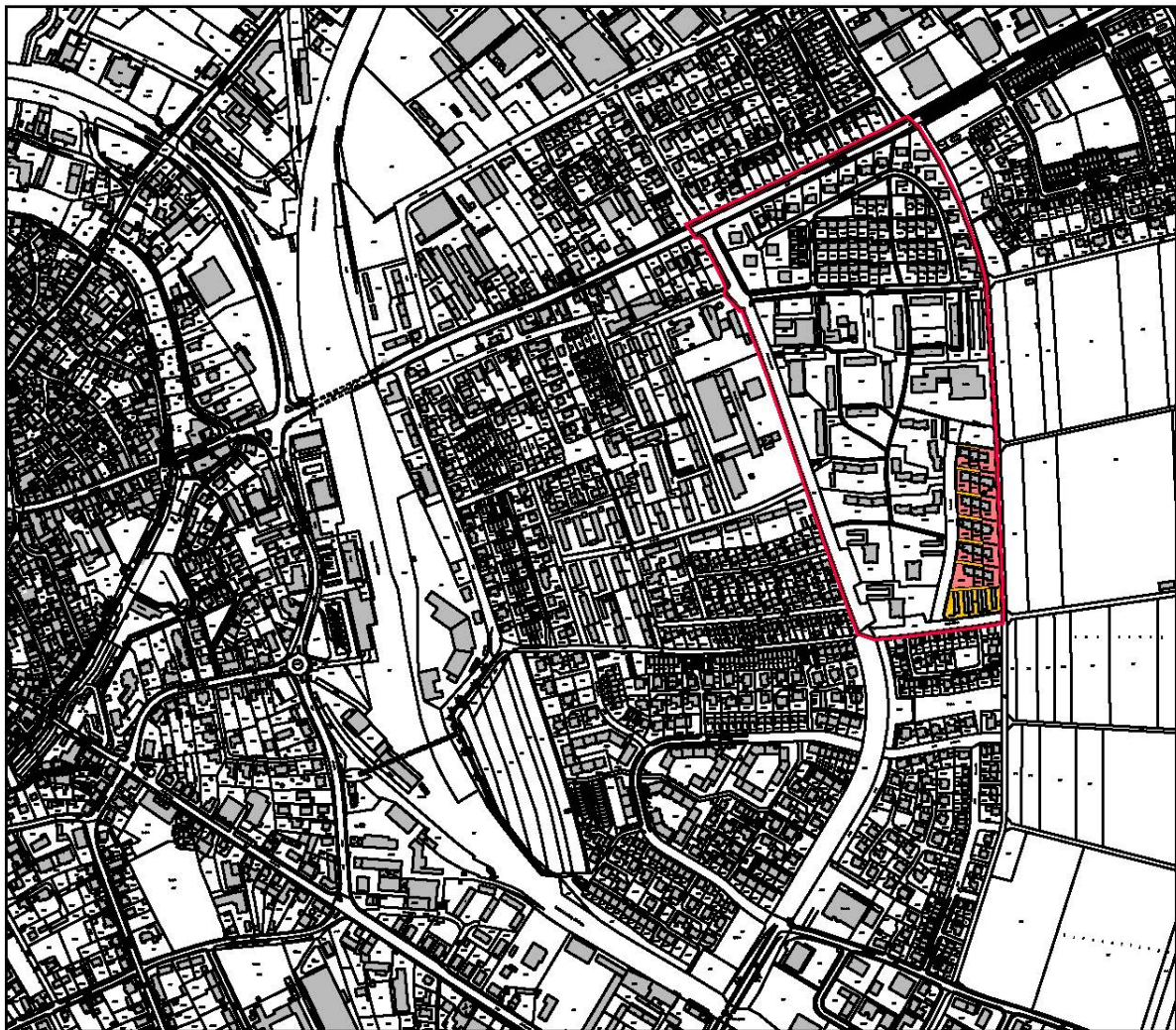


## Begründung Teil 1

### 1. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Wemdinger Straße, Kerschensteinerstraße, Am Hohen Weg und Flurbereinigungsweg“ liegt im Wemdinger Viertel, das sich im Osten der Kernstadt Nördlingens befindet. Der Geltungsbereich des Ursprungplanes umfasst ca. 18,6 ha, die Fläche des Geltungsbereiches der 3. Änderung im Süd-Osten umfasst ca. 1,38 ha.



Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die „Goethestraße“, Flurnummer 2346/3
- Im Norden durch einen Schulsportplatz auf der Flurnummer 2346/2
- Im Osten durch einen Flurbereinigungsweg mit der Flurnummer 1750
- Im Süden durch die „Christian-Ewig-Straße, Flurnummer 2812/6

## 2. Anlass für die Bebauungsplanänderung

Der Stadtrat der Stadt Nördlingen beschloss bereits im Jahre 1965 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Wemdinger Straße, Kerschensteinerstraße, Am Hohen Weg und Flurbereinigungsweg“. Nun soll der Bebauungsplan im Rahmen der 3. Änderung an den tatsächlich gebauten Istzustand angepasst werden. So wird z.B. der Missstand behoben, dass statt 5 festgesetzten Baureihen 6 Reihenhaus-Gebäudereihen gebaut wurden. Zudem ist derzeit ein Verfahren anhängig. In diesem Verwaltungsgerichtsprozess, bzgl. eines im Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss abgelehnten Carports vom 15.10.2013, wurde von Seiten des Verwaltungsrichters festgestellt, dass der bestehende Bebauungsplan im Bereich der 3. Änderung, insbesondere in Bezug auf Nebengebäude über die Jahre hinweg überholt ist. Diese Missstände werden im Rahmen der 3. Änderung berichtigt. Die Bebauungsplanänderung wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

## 3. Flächennutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Wemdinger Straße, Kerschensteinerstraße, Am Hohen Weg und Flurbereinigungsweg“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nördlingen bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die 3. Änderung bezieht sich nicht auf die Art der baulichen Nutzung und verhält sich deshalb weiterhin konform zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

## 4. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

## 5. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Um den Quartierscharakter des Änderungsbereiches zu bewahren wird der versetzte Reihenhaustypus, zumindest in Teilbereichen, mittels zwingend festgesetzten Baulinien fixiert. Die jeweils nördlichen Gebäudekanten, sowie die Versätze zwischen den einzelnen Grundstücken werden durch eine Baulinie festgesetzt. Auch die Größe der einzelnen Baufelder wurde angepasst und mit jeweils 15 m Breite einheitlich für den gesamten Änderungsbereich festgesetzt. So sind in Teilbereichen Gebäudeerweiterungen zumindest nicht ausgeschlossen. Ein weiterer essentieller Bestandteil der 3. Änderung ist die Anpassung der Anzahl der Gebäudereihen. Waren in der 1. Änderung des Bebauungsplanes noch lediglich 5 Gebäudereihen festgesetzt, so wurden jedoch 6 Gebäudereihen gebaut. Auch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Garagenplätze im Süden) werden an den gebauten Istzustand angepasst und mittels Baulinien-Festsetzung fixiert.

## 6. Bauweise

Aufgrund des bereits o.g., anhängigen Verwaltungsgerichtsverfahrens war eine Überarbeitung der Festsetzung im Hinblick auf die Nebenanlagen notwendig geworden. So ist nun pro Grundstück eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO bis 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig. Diese Nebenanlage kann in Abstimmung mit dem Stadtbauamt der Stadt Nördlingen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Außerdem wird festgesetzt, dass zwischen Goethestraße und der Nord-Südlich verlaufenden Grenze der jeweiligen Baufenster (bzw. den nachfolgenden westlichen Gebäudekanten, FStNr.: 2346/26, 2346/23, 2346/24, 2346/28, 2346/30 und 2346/32) Garagen und Carports mit einer überdachten Fläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig sind.

**Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 104 „Wemdinger Straße, Kerschensteinerstraße, Am Hohen Weg und Flurbereinigungsweg“ 1. Änderung mit Rechtskraft vom 28.07.1972.**

Des Weiteren werden zusätzlich nachfolgende Hinweise mit in den Bebauungsplan aufgenommen:

7. Immissionen

Durch die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden Betriebe und landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu Lärm-, Staub- und Geruchseinwirkungen kommen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind diese jedoch ortsüblich und hinzunehmen.

8. Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes müssen alle 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. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung und sachgemäßen Bergung von Fundgegenständen sowie zur Klärung der Fundumstände zu dulden. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Die Ausbringung von Bodenaushub auf landwirtschaftlichen Flächen ist vorher der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

9. Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeleitungen, sowie Abwasserkanäle sollten bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen verlegt werden. Ist dies aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre, etc.) vorzusehen.

Stadt Nördlingen, 18.11.2014  
Stadtbauamt  
Marktplatz 15

.....  
Philipp Wettemann  
SG 61 - Stadtplanung