

Stadt Nördlingen

SATZUNG über den Bebauungsplan Nr. 91 "Gebiet südlich der Schäufelinstraße zwischen Augsburg- und Oskar-Mayer-Straße", 3. Teileränderung

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. 434) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65, BayRS 2020-1-1-I) 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

Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung in der Fassung vom 26.02.1998, den Festsetzungen durch Text und Planzeichen sowie den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen und der Begründung.

§ 2

### Festsetzungen durch Text

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO, festgesetzt.

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

#### 3. Bauweise

3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren oder der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Stellplätze können auch außerhalb dieser Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine ausreichende Durchgrünung und gute Gestaltung gesichert ist.

#### 4. Gestaltung der baulichen Anlagen

##### 4.1 Höhenentwicklung und Höhenlage

4.1.1 Die zulässige Zahl der Geschosse ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

4.1.2 Kniestöcke sind bis max. 0,50 m zulässig. Die Kniestöcke sind zu messen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenseite/Außenwand mit der Oberkante des Sparrens.

4.1.3 Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf max. 0,3 m über dem Niveau des Gehweges liegen.

4.1.4 Das vorhandene Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt vorgenommen werden.

##### 4.2 Dachgestaltung

4.2.1 Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung sind der planzeichnerischen Darstellung bzw. der Nutzungsschablone zu entnehmen. Der First des Gebäudes muß in Gebäudemitte verlaufen.

4.2.2 Als Deckungsmaterial sind Biberschwanzziegel oder ähnliche kleinmaßstäbliche Schuppendeckung zulässig.

4.2.3 Der Dachüberstand bei Gebäuden, einschließlich Garagen und Nebengebäuden, darf an der Traufe maximal 0,30 m, am Ortsgang maximal 0,20 m betragen.

4.2.4 Mehrere Dachaufbauten in Form von Schleppgauben oder Giebelgauben sind zulässig, wenn die Summe der Einzelbreiten ein Drittel der Gesamtrauflänge des Gebäudes nicht überschreitet. Die maximale Einzelbreite beträgt 1,40 m. Staff Einzelgauben sind auch Zwerchgiebel mit einer Einzelbreite bis maximal 4 m und in ihrer Summe bis ein Drittel Gesamtrauflänge zulässig.

4.2.5 Bei Giebelgauben und Zwerchgiebeln ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

4.2.6 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.

4.2.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.

##### 5. Einfriedungen und Freiflächen

###### 5.1 Einfriedungen

Das Grundstück kann, mit Ausnahme der Stellplatz- bzw. Garageneinfahrt, entlang der Straßenbegrenzungslinie und zu anderen Grundstücken durch sockellose Maschendrahtzäune abgegrenzt werden. Eine lockere Hinterpflanzung ist zulässig.

###### 5.2 Freiflächen

Zur Bepflanzung der Freiflächen der Grundstücke sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

5.3 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzung gleicher oder vergleichbarer Art zu ersetzen.

##### 6. Wasserwirtschaft

6.1 Schmutzwasser und verschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser ist durch das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zuzuführen.

6.2 Das unverschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, breitflächig zu versickern.

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. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder wassergebundener Decke, zu versehen.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

### Hinweise

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

Beim Antreffen von künstlichen Auffüllungen oder Altablagerungen ist das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten.

### Zeichenerklärung

#### A) Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereiches
	Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
	max. Zahl der Vollgeschosse
	Dachgeschosß, kein Vollgeschosß
	zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
	zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ)
	offene Bauweise
	Baugrenze
	Flächen für Garagen
	Fläche für Stellplätze
	Satteldach
	Dachneigung
	Hauptfirstrichtung, zwingend
	Garagenzufahrt
	bestehende Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummern
	Gebäude, bestehend
	Vorschlag für zu errichtende Gebäude
	Maßzahlen in Metern
	unterirdische Ver- bzw. Entsorgungsleitung
	bestehende Bäume
	Böschung

### VERFAHREN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.02.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 06.03.1998, ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.02.98 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.98 bis 17.04.98 öffentlich ausgelegt.

Nördlingen, den 28.04.98

Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22.04.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 26.02.98 als Satzung beschlossen.

Nördlingen, den 28.04.98

Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Der Beschluß des Stadtrates vom 22.04.98 wurde am 30.04.98 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 § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 und Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Nördlingen, den 04.05.98

Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

