

SATZUNG über den Bebauungsplan DÜRRENZIMMERN Nr. 5 "INNENENTWICKLUNG DÜRRENZIMMERN I"

Die Große Kreisstadt Nördlingen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches –BauGB– in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung BayBO– in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), letzte Änderung 25.05.2021 (GVBl. S. 286), 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 22.07.2022 (GVBl. S. 374), der Baunutzungsverordnung – BauNVO– in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung – PlanZv – vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), folgenden Bebauungsplan D 5 " INNENENTWICKLUNG DÜRRENZIMMERN I " als Satzung.

§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Stadtbauamt Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der planzeichnerischen Darstellung vom 28.03.2023. Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung, den Festsetzungen durch Text und Planzeichen, den Hinweisen sowie der Zeichenerklärung und der Begründung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes D 5 " INNENENTWICKLUNG DÜRRENZIMMERN I " umfasst die Grundstücke Flurnummern:19/6 sowie eine Teilfläche von 20, alle Gemarkung Dürrenzimmern.

§ 2

Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Als Art der baulichen Nutzung wird für einen Teil des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.  
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

1.2. Dörfliches Wohngebiet (MDW)  
Als Art der baulichen Nutzung wird für einen Teil des Geltungsbereichs ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) im Sinne von § 5a BauNVO festgesetzt.  
Auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 5a Abs. 1 Nr. 4, Nr. 6 sowie Nr. 7 BauNVO ausgeschlossen.  
Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise

3.1. Es wird die offene Bauweise festgesetzt.  
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte festgesetzt.

3.2. Es werden sowohl Doppel- als auch Einzelhäuser zugelassen.

3.3. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Grenzgaragen dürfen eine Gesamtnutzfläche von 50 m² nicht überschreiten.

3.4. Maximal eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO bis 15 m² Nutzfläche kann in Abstimmung mit dem Stadtbauamt ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

3.5. Terrassen sind in Absprache mit dem Stadtbauamt ausnahmsweise außerhalb des Baufensters zulässig, solange 50 m² Terrassenfläche nicht überschritten werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf nicht überschritten werden.

3.6. Vor Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 6,0 m als Stauraum bzw. Aufstellfläche einzuhalten. Dieser Zufahrtsbereich zur Garage darf bei Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auch als Stellplatz genutzt werden, findet jedoch keine Berücksichtigung im Rahmen der Stellplatzberechnung.

3.7. Die Regeloberflächen nach Art. 6 BayBO sind anzuwenden.

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

4.1.3. Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf in Gebäudemitte maximal 0,30 m über dem Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Bezugspunkt = Grundstücksmitte) liegen. Im Fall von notwendigen Geländeänderungen ist die Erdgeschosshöhe in Abstimmung mit dem Stadtbauamt vorher festzulegen.

4.1.4. Das Gelände der einzelnen Baugrundstücke ist so anzulegen, dass keine Höhenränge an den Grundstücksgrenzen entstehen. In Einzelfällen können

Abweichungen in Abstimmung mit dem Stadtbauamt Nördlingen zugelassen werden.

4.1.5. Die maximale Wandhöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.

4.1.6. Die Gebäudehöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zum Dachfirst.

Planunterlagen und Schnitte mit den erforderlichen Höhenangaben zu den Punkten 4.1.1 bis 4.1.5 sind mit dem Bauantrag einzureichen.

4.1.7. Erdgeschossige Anbauten sind nur als untergeordnete Bauteile zulässig. Die Flachdächer sind extensive zu begrünen. Eine Nutzung als Dachterrasse ist unzulässig.

4.2. Dachgestaltung

4.2.1. Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung sind der planzeichnerischen Darstellung bzw. der Nutzungsschablone zu entnehmen. Bei Satteldächern muss der First des Gebäudes in Längsrichtung und in der Gebäudemitte verlaufen. Die Firstlinie muss parallel zur Straße bzw. der Grundstücksgrenze liegen.

4.2.2. Für Nebengebäude bis 15 m², Garagen und Carports kann auch ein extensiv begrüntes Flachdach (vgl. 4.3) zugelassen werden. Aneinandergebauete Garagen mit Satteldächern sind nur mit der gleichen Firstrichtung und Dachneigung zulässig.

4.2.3. Als Deckungsmaterial sind naturrote bis rotbraune Biberschwanzziegel oder ähnliche kleinmaßstäbliche Schuppendeckung zulässig. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

4.2.4. Der Dachüberstand inkl. Dachrinne bei Gebäuden, einschließlich Garagen und Nebengebäuden, darf an der Traufe maximal 0,40 m, am Ortgang maximal 0,30 m betragen.

4.2.5. Als Dachaufbauten sind Giebelgauben, Flachdachgauben sowie Schiepdachgauben zulässig. Bei Giebelgauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten. Bei Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern sind zudem Flachdachausführungen zulässig.

4.2.6. Die Summe der Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser darf in der Breite maximal 1/3 der Traulänge betragen. Die Außenbreite der Gauben darf maximal 2,00 m betragen.

4.2.7. Die Vorderkante der Dachaufbauten muss mindestens 0,40 m hinter der Maueraußenkante liegen. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mind. 1/4 der Ortganglänge unter dem First des Hauptdaches liegen.

4.2.8. Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.3. Dachbegrünung

Die Flachdächer von Carports, Garagen, Nebenanlagen und Tiefgaragenabfahrten sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen.

4.4. Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

4.4.1. Die Gebäude sind mit Holzverschalung oder Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk, Sichtbeton und Schichtpressstoffplatten zulässig. Für untergeordnete Fassadenteile ist auch Glas zulässig. Die vorgenannten Gestaltungsmöglichkeiten können miteinander kombiniert werden.

4.4.2. Holzhäuser sind in Rahmenbauweise, keine Blockhausbauweise, zulässig. Die Holzverschalung ist in waagrecht oder senkrechter Struktur auszuführen. Andere konstruktionsbedingte Abweichungen können unter Berücksichtigung der Ortsgestaltung in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

4.4.3. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeaußenflächen nicht zulässig.

4.4.4. Tiefgaragen sind nicht zulässig.

4.4.5. Doppelhaushälften sind in Bezug auf EFH, Bauflecht, Traufwandhöhen, Firsthöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten.

5. Freiflächen und Grünordnung, Einfriedungen

5.1. Einfriedungen

Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Garagenzufahrten entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte, sockellose Zäune in Form von senkrechten Holzlatzen- oder Metallstabzäunen mit max. 1,20 m Höhe abzugrenzen.

Einfriedungsmauern sind generell nicht zugelassen.

Im Bereich der Sichtdreiecke ist ab einer Höhe von 0,80 m die Fläche von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sich behinderndem Bewuchs freizuhalten. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder, noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

5.2. Öffentliche Grünflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche sind mindestens zwei mittelkronige Obst- oder Laubbäume zu pflanzen.

5.3. Sonstige private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nicht zulässig sind insbesondere geschotterte Steingärten. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Obstbaum zu pflanzen.

Anpflanzung von Obstbäumen:  
Hochstämme, Kronenansatz 1,80 m, StU 8 – 10 cm (mittelkronig)

Sorten:

- Äpfel: Boskop, Brettacher, Berlepsch, Glockenapfel, Gravensteiner, Jakob Lebl
- Birnen: Chopp's-Liebling, Bunte Juli-Birne, Gute Graue, Gelber Köstler
- Zwetschen: Deutsche Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
- Kirschen: in Sorten

5.4. Pflege

Die gepflanzten Bäume und Sträucher auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall innerhalb eines Jahres durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen. Auf den Einsatz von Düng- und Pflanzschutzmittel ist zu verzichten.  
Hecken sind straßenseits auf eine max. Höhe von 1,20 m und zwischen den Grundstücken auf eine max. Höhe von 2,00 m zu begrenzen.

6. Wasserwirtschaft

6.1. Schmutzwasser und verschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser ist durch das vorhandene bzw. zu erweiternde 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 zu versickern oder in einem Behälter unterhalb der Geländeoberfläche zum Zwecke der Grundstücksbewässerung zu sammeln. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) und die dazugehörigen technischen Regeln zur schadlosen Einleiten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENW) zu beachten.

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 Rosenfugen oder wassergebundene Decke, zu versehen.

Hinweise

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 deshalb hinzunehmen.  
Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlergeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAL Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlergeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der aktuellen Fassung vom 28.03.2013, zuletzt aktualisiert durch den Beschluss vom 24.03.2020, zu beachten.

Denkmalschutz

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes D 5 "Innenentwicklungsmaßnahme Dürrenzimmern I" befindet sich die Bodendenkmäler Nr. D-7-7029-0505 und D-7-7029-0330. Da mit dem Vorhandensein von weiteren archäologischen Funden zu rechnen ist, muss für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalsrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax. 08271/8157-50, ist an allen Verfahren zu beteiligen. Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die ggf. erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

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

Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeleitungen, sowie Abwasserkanäle sollten bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu Baumquartieren verlegt werden. Ist dies aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre, etc.) vorzusehen. Nach vorheriger Absprache mit dem Stadtbauamt kann im Einzelfall von diesem Hinweis abgewichen werden.

Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Ablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, dass alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Donau-Ries ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

§ 3

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



A) Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereichs
- WA Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
- MDW Dörfliches Wohngebiet, § 5a BauNVO
- II=I+D Zahl der Vollgeschosse, davon eines im Dachraum (zwingend)
- 0,4 zulässige Grundflächenzahl, GRZ
- 0,8 zulässige Geschößflächenzahl, GFZ
- o offene Bauweise
- o/△/E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- SD nur Satteldach zulässig
- z.B. 35°-45° Dachneigung
- WH min. / max. Wandhöhe minimal / maximal
- GH max. maximale Gebäudehöhe
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Parken)
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Stellplätze / Garagen
- öffentliche Grünfläche
- Bäume zu pflanzen (Bepflanzung gemäß 5.4)

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenze
- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- z.B. 183 Flurstücksnummern
- Gebäude, bestehend
- 5 Maßzahlen in Metern
- Ⓢ Bodendenkmal

VERFAHREN

Der Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss des Stadtrates der Stadt Nördlingen hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

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

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses des Stadtrates der Stadt Nördlingen vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Nördlingen, den

Oberbürgermeister

Ausgefertigt

Nördlingen, den

Oberbürgermeister

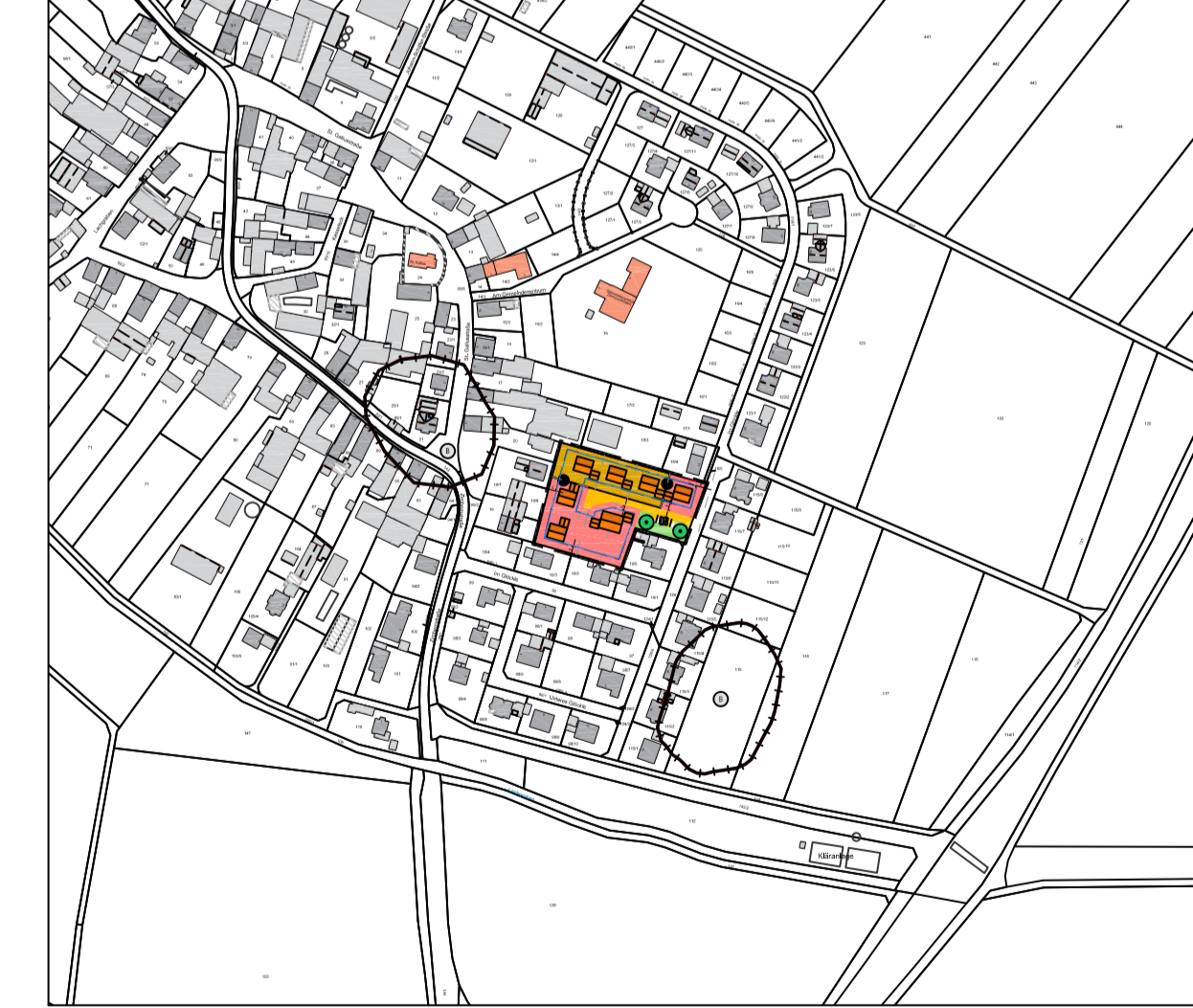
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nördlingen, den

Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN  
BEBAUUNGSPLAN DÜRRENZIMMERN 5  
"INNENENTWICKLUNG DÜRRENZIMMERN I"

MAßSTAB 1/1000



PLANUNG:  
STADTBAAUAMT MARKTPLATZ 15 86720 NÖRDLINGEN  
SML  
GEZ: 28.03.2023

STADTBAUMEISTER Jürgen Eichelmann  
SG61 - STADTPLANUNG Philipp Wettemann