

Stadt Nördlingen
 Stadtteil Großelfingen
 BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 "AM KAPPELBUCK"

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.2253), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.82 (BayRS 2132-1-1) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.89 (GVBl. S. 585, BayRS 2020-1-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) sowie dem Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen-G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I 1993 S.622) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(+Dv) Zwingend Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß

0.25 Grundflächenzahl (GRZ)

0.5 Geschosflächenzahl (GFZ)

1.3 Bauweise

o offene Bauweise

2Wo Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei festgesetzt.

Baugrenze

Garagen dürfen außer auf den gesondert festgesetzten Flächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Bei giebelständiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe von Garagen und Nebengebäuden höchstens 6,00 m betragen.

Abweichend von der Baugrenze sind Garagen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie im Einfahrtbereich zurückzusetzen.

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

1.4.1 Gestaltung der Dächer

SD Hauptfirstrichtung zwingend

Der First des Gebäudes muß in Gebäudemitte verlaufen.

SD Satteldach zwingend

Eingedeckt mit naturroten Biberschwanzziegeln oder ähnlicher kleinmaßstäblicher Schuppendeckung

45°-50° Dachneigung 45° - 50° zwingend

Dachüberstand an Traufe max. 0,30 m, am Ortsgang max. 0,20 m für alle Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt.

Kn<70

Kniestöcke bis max. 70 cm sind zugelassen. Die Kniestöcke sind zu messen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberkante des Sparrens.

Mehrere Dachaufbauten in Form von Schieppgauben oder Giebelgauben sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite ein Drittel der Gesamtraulänge des Gebäudes nicht überschreitet. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 1,20 m sein.

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.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

max. Trauhöhe 3,50 m

1.4.2 Höhenlage der Gebäude

Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoß darf max. 0,30 m über Oberkante der Erschließungsstraße liegen.

1.4.3 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig.

Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk, Sichtbeton und heller Naturstein zugelassen. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Kellergaragen sind nicht zugelassen.

Die Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

1.4.4 Gestaltung der ungebauten Fläche, Einfriedungen

Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Garageneinfahrten entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte, sockellose Zäune abzugrenzen. Die Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus eingelassenen Holzzäunen mit senkrechtstehenden Latten herzustellen. Zaunhöhe darf insgesamt 0,90 m nicht überschreiten. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor Garagen sind stets gegen die Zufahrtstraßen hin offen zu halten.

1.5 Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen

— öffentliche Stellplätze

Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen

1.6 Grünflächen

○ Bäume sind zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

Bäume: z. B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Spitzahorn, Linde, Obstbäume, Hainbuche

///

Sträucher sind zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

Sträucher: z. B. Hasel, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Mindestgrößen für Pflanzgut

Randeingrünung: Bäume – Stammumfang 12–14 cm
 Sträucher – 60–100 cm Höhe
 Innere Erschließung: Stammumfang – 16–18 cm

Je Grundstück sollen mindestens drei großkronige heimische Laubbäume oder Obstbäume gepflanzt und dauernd unterhalten werden.

1.7 Immissionsschutz

Die Grundrisse der drei östlichen Wohnhäuser sind nach Möglichkeit so zu organisieren, daß sich die schutzbedürftigen Räume (Schlafräume, Kinderzimmer und dergleichen) zur immissionsabgewandten Seite orientieren.

Wo eine derartige Grundrißgestaltung nicht möglich ist, sind die Fenster als Schallschutzfenster auszuführen.

1.8 Sonstige Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5 Maßzahlen in Meter

— bestehende Grundstücksgrenzen

- - - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

2345 Flurstücksnummern

□ Gebäude bestehend

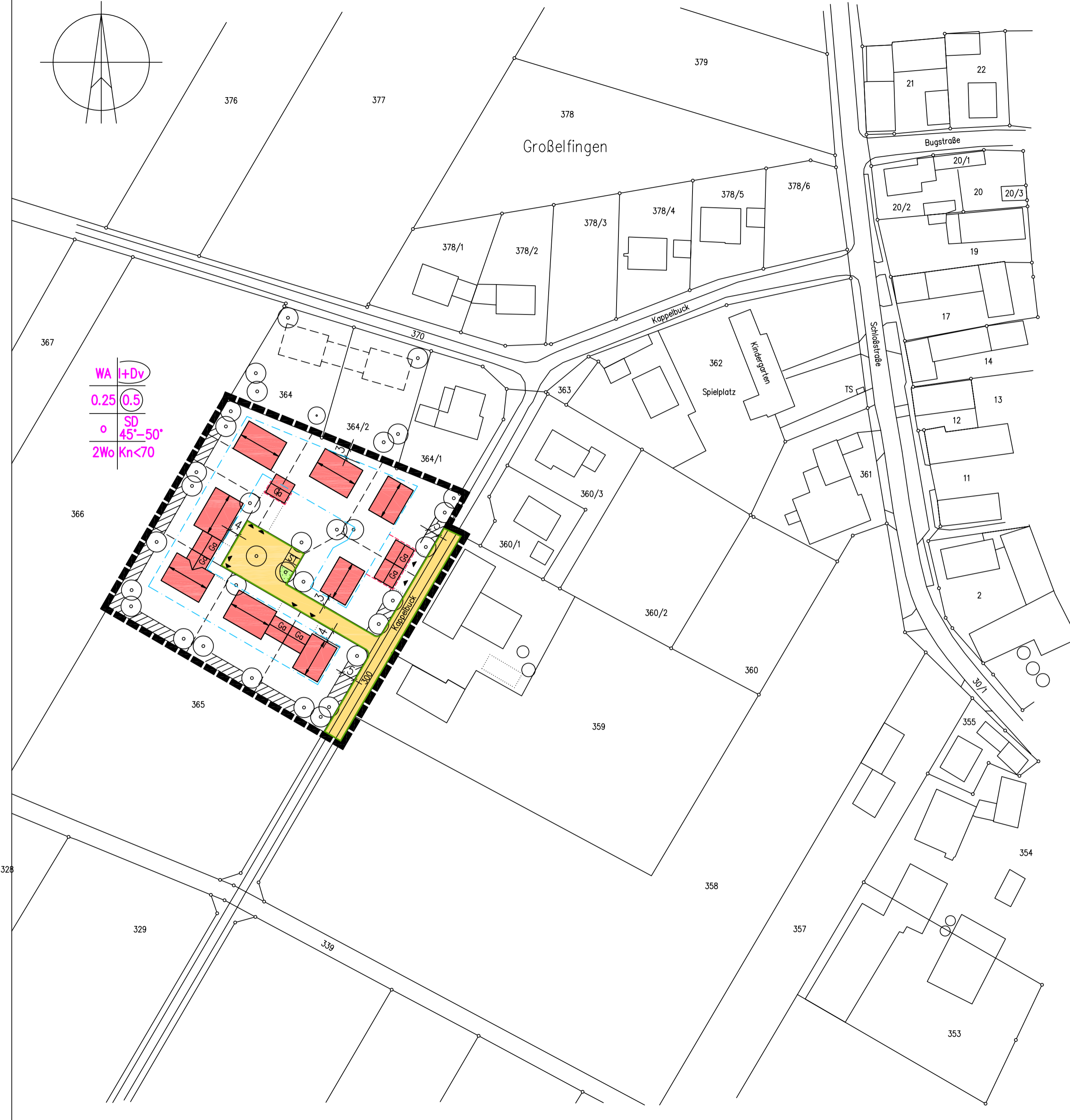
■ Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude

▲ Vorschlag für Garagenzufahrt

Das anfallende Niederschlagswasser insbesondere von Dach- und Hofflächen ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, über Grünflächen breitflächig zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit von Flächen ist zu erhalten bzw. zu fördern. Bodenversiegelung, insbesondere im Bereich der Einfahrten und Stellplätze, ist zu vermeiden. Soweit möglich sind wasserdurchlässige Beläge wie z.B. Rasengittersteine, Großpflaster mit Rasenfugen o. ä. zu verwenden.

Archäologische Bodenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz der Stadt Nördlingen als untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß aufgrund der Entfernung und je nach Windrichtung zeitweilig mit Beeinträchtigung durch Immissionen der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe gerechnet werden.



SATZUNG

§ 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Stadt- bauamt Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 24.11.1994 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung.

§ 2

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.

VERFAHREN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.07.1993 die Aufstel- lung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 30.07.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.11.1993 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.1994 bis 10.02.1994 öffentlich ausgelegt.

Nördlingen, den 31.10.1994
 Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Nördlingen, den 17.05.1995
 Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 29.08.1995 gemäß § 12 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 Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 - 5 sowie des § 212 BauGB ist hin- gewiesen worden.

Nördlingen, den 22.09.1995
 Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

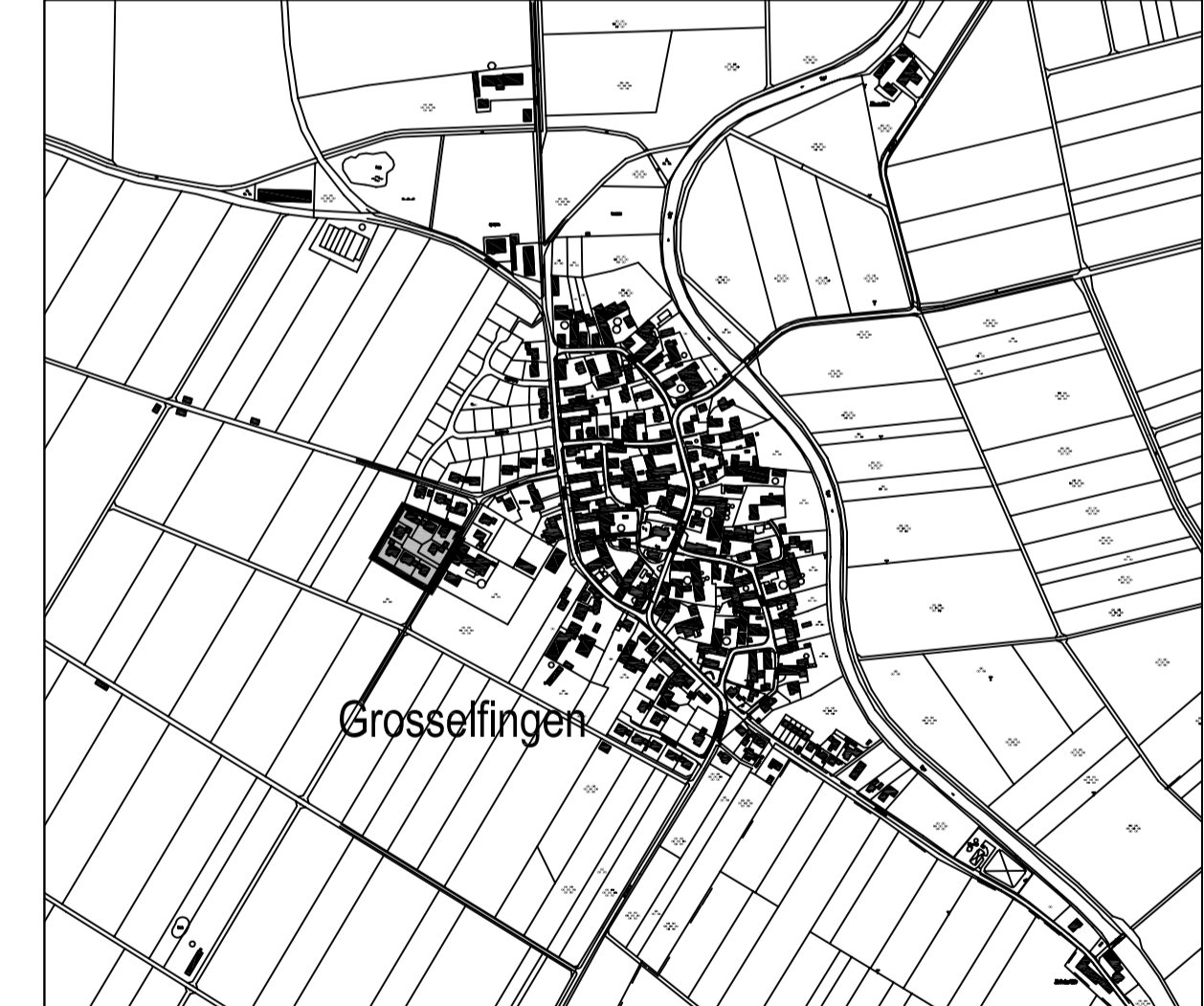
Geändert und ausgefertigt gemäß Schreiben der Regierung von Schwaben Nr. 220-4622/109.16 vom 29. Juni 1995

Nördlingen, den 24.07.1995
 Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN
 BEBAUUNGSPLAN GROSSELFINGEN 4
 "AM KAPPELBUCK"

MASSTAB 1/1000



PLANUNG:
 STADTBAAUAMT NÖRDLINGEN
 MARKTPLATZ 15
 86720 NÖRDLINGEN

GEZ: KU/STO
 GEZ: 21. JULI 1993
 GEÄ: 21. OKT. 1993
 GEÄ: 10. NOV. 1993
 GEÄ: 24. NOV. 1994

WOLFGANG STARK
 STADTBAAUMEISTER

BEARBEITER: