

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Grosselfingen.



Es wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die bestehende Bebauung am Kappelbuck
- im Norden durch die Grundstücke Fl.Nrn. 364, 364/1 und 364/2
- im Westen durch die landwirtschaftliche Fläche Fl.Nr. 366
- im Süden durch das Restgrundstück Fl.Nr. 365

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Stadtteil Grosselfingen ist ein landwirtschaftlich geprägter Ort. Für die jüngere, ortsansässige Bevölkerung besteht dringender Bedarf an Wohnbauflächen. Um diesem Bedarf Rechnung zu tragen, beschloß der Stadtrat, den Bebauungsplan Grosselfingen 3 "Kapellenacker" zu erstellen. In diesem Bereich gibt es jedoch erhebliche Schwierigkeiten beim Erwerb der Grundstücke, die

eine Weiterführung des Aufstellungsverfahrens zeitlich stark verzögern und unkalkulierbar machen.

Da in Grosselfingen keine erschlossenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen, wandert ein Teil der jungen Bevölkerung in andere Gemeinden ab.

Um dieser Abwanderung kurzfristig entgegenwirken zu können, hat der Stadtrat beschlossen, auf einem Teil des stadt eigenen Grundstückes Fl.Nr. 365 Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung auszuweisen und den Bebauungsplan Grosselfingen 4 "Am Kappelbuck" mit Festsetzungen nach § 30 BauGB zu erstellen. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, daß er zusammen mit dem Bebauungsplan Grosselfingen 3 "Kapellenacker" im Westen des Ortes zukünftig wieder eine geschlossene Ortsabrundung darstellt.

Aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfes wird das Verfahren nach dem Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahme-G) durchgeführt.

3. Flächennutzung

Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich bisher keine Baulandausweisung vorgesehen. Da die angrenzenden Flächen im Norden und Osten im Flächennutzungsplan als Flächen mit besonderer ökologischer, orts- und landschaftlicher Bedeutung (Talniederung) dargestellt sind, im Süden direkt das Gebiet der Gemeinde Möttingen angrenzt und wegen des Schweinemast- und Legehennenbetriebes im Südwesten Grosselfingens Wohnbauflächen in diesem Bereich noch stärkeren Immissionen ausgesetzt wären als am nunmehr vorgesehenen Standort, ist eine Erweiterung der Wohnbauflächen nur nach Westen hin möglich und, wegen der Hauptwindrichtung (Wind aus westlichen Richtungen), auch am sinnvollsten. Da das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB-Maßnahme-G durchgeführt wird, kann eine Anpassung des Flächennutzungsplanes später auf dem Wege der Berichtigung durch Aufkleber erfolgen.

4. Planung

a) Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB festgesetzt.

Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird mit maximal zwei festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), um den dörflichen Gesamtcharakter des Stadtteils Grosselfingen zu erhalten.

b) Verkehr/Erschließung

Das Baugebiet wird über die bisher nur teilweise ausgebaute (Anwandweg) Straße "Kappelbuck" an das Straßennetz des Stadtteils Grosselfingen angebunden.

Da nur geringer Verkehr aus dem Baugebiet selbst zu erwarten ist, wird die innere Erschließung als Wohnstraße mit Mischverkehrsfläche und in Form eines Stiches mit Wendemöglichkeit ausgeführt.

c) Grünordnung

Zur Gestaltung eines befriedigenden Ortsrandes werden im westlichen und südlichen Randbereich des Planungsgebietes, zur landwirtschaftlichen Fläche hin, auf den Baugrundstücken Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. In diesem Bereich werden die Bäume von der Stadt Nördlingen gestellt. Der dauernde Unterhalt obliegt den Grundstücksbesitzern.

5. Wasserversorgung

Das Baugebiet "Am Kappelbuck" wird an die im Stadtteil Grosselfingen vorhandene Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Bayerischen Riesgruppe angeschlossen.

6. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet "Am Kappelbuck" wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Geringe Netzerweiterungen in das Baugebiet sind erforderlich. Das Abwasser wird in der stadteigenen Kläranlage gereinigt.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, zu versickern und Bodenversiegelung zu vermeiden.

7. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Überlandwerk Jagstkreis AG, Ellwangen (UJAG). Das Baugebiet wird an die bestehende Versorgungsanlage angeschlossen.

8. Immissionen

Im Osten des Baugebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Obwohl sich zwischen dem Stall und der geplanten Wohnbebauung eine Maschinenhalle befindet, die eine gewisse "Abschottwirkung" bewirkt, die Baugrenzen auf den nächstgelegenen Grundstücken möglichst weit nach Westen geschoben sind und die Grundrisse so zu organisieren sind, daß sich schutzbedürftige Räume zur immissioinsabgewandten Seite orientieren, können, auch bei ordnungsgemäßer Nutzung, durch diesen Betrieb zeitweilig Beeinträchtigungen durch Lärm- und Geruchsimmissionen auftreten. Ebenso können auch vom ca. 210 m entfernt, in östlicher Richtung liegenden Schweinemast- und Legehennenbetrieb zeitweise Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen auftreten. Diese o. g. Immissionen müssen im Wohngebiet hingenommen werden.

9. Bodenfunde

Für archäologische Funde besteht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz eine Meldepflicht. Beobachtungen und Funde müssen zur Registrierung und Sicherung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Nördlingen) angezeigt werden.

10. Gestaltungsvorstellungen

Der Stadtteil Grosselfingen wird, neben landwirtschaftlicher Bebauung im Kernbereich, von kleinteiliger Wohnbebauung am westlichen und südlichen Ortsrandbereich geprägt, deren Gebäude giebel- oder traufständig zur Straße stehen und ein steiles Satteldach aufweisen.

Die geplanten Wohngebäude sollen sich in die Struktur dieses Altbestandes harmonisch einfügen. Dazu ist vorgesehen, die neuen Gebäude mit Erd- und Dachvollgeschoß sowie steilem Dach mit naturroter kleinmaßstäblicher Schuppendeckung auszuführen.

11. Bodenordnung

Die Stadt Nördlingen ist Eigentümer der gesamten Bauflächen. Die Grundstücke sollen an bauwillige, ortsansässige Bürger vergeben werden, um weitere Abwanderungen zu verhindern.

Nördlingen, den 24.11.1994

Stadtbauamt Nördlingen

Gerhard Thönes
Stadtplaner