

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu ändernde ca. 1,80 ha große Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Teil Nördlingens und befindet sich in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt. Es handelt sich um eine äußerst sensible räumliche Situation mit wichtigen Blickbeziehungen in Richtung „Bäumlesgraben“. Nördlich davon befindet sich der letzte unbebaute Landschaftsbereich im Vorfeld der Nördlinger Stadtmauer. Dieser Bereich beginnt im Süden mit dem Nördlinger Eisplatz und den Kleingärten und reicht im Norden bis zum Baudenkmal „Schlössle“.



Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch bestehende Bebauung (Bestandsgebäude auf Grundstück FINr. 1289 & Wohnanlage „Sixengarten“)
- Im Norden durch den Grünraum „Bürgerweiher“
- Im Westen durch die Ostgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 1289/5
- Im Süden durch den „Nähermemminger Weg“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gesamten Grundstücke mit den FlSt-Nrn. 1289/3, 1289/4, 1289/7, 1289/8, 1289/9, 1289/10, 1290/4, 1290/5, 1290/6, 1290/7, 1290/8, 1290/9, 1290/10, 1290/11, 1290/12, 1290/13, 3669, 3670, 3671, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3682, 3683, 3684, 3685, 3686, 3687, 3688, 3689, Gemarkung Nördlingen.

2. Anlass für die Bebauungsplanänderung

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 161 „Nähermemminger Weg“ sind verschiedenste Anfragen von Grundstückseigentümern an das Stadtbauamt der Stadt Nördlingen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans (seit dem 02.10.2015 rechtskräftig) widersprechen, sowie Änderungen die sich aus der Herstellung der Lärmschutzwand und den öffentlichen Parkplätzen ergaben.

Im Folgenden werden die Änderungen im Einzelnen erläutert:

- **Anpassung der festgesetzten Traufhöhe**

Der Bebauungsplan legt eine maximale Traufhöhe von 9 m fest. Dies führt in Verbindung mit dem festgesetzten KfW-40-Standard zu Problemen für die Bauherren. So zeigt sich, dass die Traufhöhe v.a. bei Einfamilienhäusern durch den nötigen Deckenaufbau nicht eingehalten werden kann und die festgesetzten 9 m übersteigt. Aufgrund dessen wird die maximale Traufhöhe auf 9,50 m erhöht.

Zudem wird die Festsetzung von wo bis wo die Traufwandhöhe zu messen ist präzisiert. So lautet die neue Festsetzung (vgl. Festsetzung Nr. 5.1.5): „Die Traufwandhöhe ist zu messen von der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Attika.“

- **Umwandlung von Baugrenzen zu Baulinien in Teilbereichen**

Aufgrund der vorliegenden oder bereits vorbesprochenen Bauanträge werden im Bereich der Baufelder WA 2 und WA 3 vereinzelte Baugrenzen in Baulinien umgewandelt. An eine durch diesen Bebauungsplan festgesetzte Baulinie muss zwingend angebaut werden. Für die auf die Baulinie gebauten Fassaden fallen Abstandsflächen von 0,5 H an (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

- **Festsetzung bzgl. Einfriedungen entlang der Stützmauer**

Die Stadt Nördlingen hat, wie bereits im Bebauungsplan Nr. 161 „Nähermemminger Weg“ festgesetzt (vgl. Festsetzung Nr. 6.2 Stützmauern), entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, sowie entlang des Fußweges zwischen IP 08 und IP 09, eine optisch einheitliche stufenweise Natursteinmauer einmalig hergestellt. Diese geht nach der Herstellung in Privatbesitz über und ist von den jeweiligen Bauherren dauerhaft zu pflegen und instandzuhalten.

Der Verlauf der Natursteinmauer ist der nachfolgenden Abb. 1 zu entnehmen.



Abb. 1: Verlauf Natursteinmauer

Nun wird die Festsetzung zu den Einfriedungen (vgl. Festsetzung Nr. 6.1) aus Gründen der angestrebten Vereinheitlichung präzisiert. So wird die nachfolgende Festsetzung ergänzt:

„Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen hin zum Bürgerweiher, sowie entlang des Fußweges betreffend die Grundstücke IP08 und IP09 sind Einfriedungen auf oder an der Natursteinmauer ausgeschlossen. Einfriedungen, mit einer Höhe von max. 1,20 m, dürfen nur auf den privaten Grünflächen hergestellt werden.“ Diese Festsetzung ist in der nachfolgenden Abb. 2 zeichnerisch dargestellt.

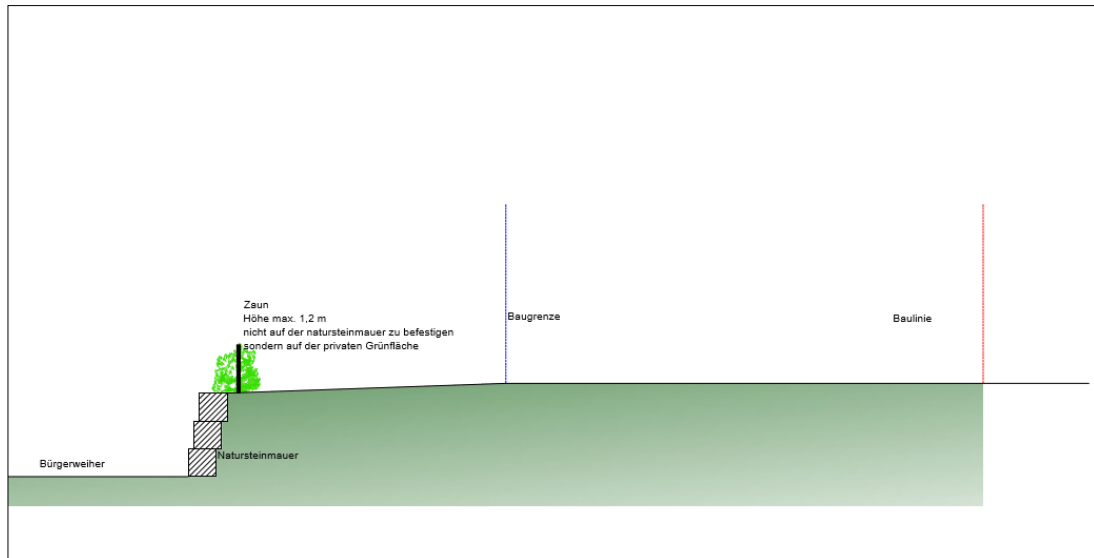


Abb. 2: Einfriedungen entlang der nördlichen Grenze hin zum Bürgerweiher

- **Anpassung der 3 öffentlichen Stellplätze zu Schrägparkplätzen**
Da die Erschließungsstraße lediglich eine Breite von 3,75 m aufweist, wurden die 3 öffentlichen Parkplätze bei der südwestlichen Gebietseinfahrt als Schrägparkplätze hergestellt. Somit ist eine komfortablere Zufahrbarkeit gewährleistet, als bei den zuvor festgesetzten 90°-Parkplätzen. Aus diesem Grund wird die Festsetzung der 3 Schrägparkplätze in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 „Nähermemminger Weg“ übernommen.
- **Neue Grundstücksgrenzen entlang der Lärmschutzwand**
Nach der Herstellung der Lärmschutzwand wurde im Rahmen eines Ortstermins vereinbart, die Verkaufsgrundstücke nicht direkt an die Lärmschutzwand angrenzen zu lassen. Grund hierfür ist, dass die öffentliche Zugänglichkeit für Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen gewährleistet ist. Nördlich bzw. östlich der bereits hergestellten Lärmschutzwand befindet sich nun ein schmaler öffentlicher Grünstreifen, sodass die Grundstücke nicht unmittelbar an die Lärmschutzwand angrenzen. Zwischenzeitlich wurden die Grundstücke auch so veräußert, wie es nun in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 „Nähermemminger Weg“ festgesetzt ist.
- **Streichung der GFZ-Festsetzung**
Die Festsetzung der Geschossflächenzahl ist obsolet, da dies durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die zwingende Festsetzung bzgl. der Geschossigkeit (II+Staffelgeschoss) i.V.m. der maximal zulässigen Traufhöhe von nun 9,50 m geregelt ist. Aus diesem Grund entfällt im Rahmen der 1. Änderung die GFZ-Festsetzung.
- **Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tiefgaragen überhalb der Geländeoberfläche**
Die bisherige Festsetzung Nr. 4.7 besagt: „...Grundsätzlich gilt bei der Errichtung von Tiefgaragen, dass diese nicht über die Geländeoberkante herausragen dürfen.“

Der Änderungsvorschlag lautet wie folgt: „...Grundsätzlich gilt bei der Errichtung von Tiefgaragen, dass diese nicht über die Geländeoberkante herausragen dürfen. In begründeten Ausnahmefällen und in Absprache mit dem Stadtbaumeister dürfen Tiefgaragen bis zu einer Hö-

he von 0,90 m über die Geländeoberkante herausragen. In diesem Falle ist die Oberkante der Tiefgarage mit einer extensiven Dachbegrünung auszugestalten.

Diese Anpassung ist gewünscht, da im Baufeld IP 11 aufgrund der relativ geringen Grundstücksfläche und des hohen Grundwasserstandes (vgl. Baugrunduntersuchung Geologie Veith vom 08.01.2014, Rammkernsondierung 1 = Grundwasseroberfläche ca. 2,10 m bis 2,30 m unterhalb Geländeoberfläche) in der Tiefgarage Doppelparker-Stellplätze vorgesehen sind und diese nun 0,90 m über die geplante Geländeoberkante hinausragen. Es handelt sich dabei um eine über die Geländeoberkante herausragende Fläche von ca. 96 m², die durch die geplante Bebauung und die bereits hergestellte Lärmschutzwand öffentlich nicht einsehbar ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich nachfolgende Änderungen:

- **Präzisierung der Festsetzung Staffelgeschosse**

Die bisherige Festsetzung setzt lediglich fest, dass die Staffelgeschosse um mindestens 3 Meter hinter die Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen sind. Um zu verhindern, dass ein Staffelgeschoss z.B. um 8 Meter zurückgesetzt wird, sollte aus städtebaulichen Gründen neben der 3 Meter-Mindestabstandsfestsetzung ebenfalls eine Mindestgröße des Staffelgeschosses festgesetzt werden. Folgende ergänzende Präzisierung wird vorgeschlagen:

„Staffelgeschosse müssen mindestens 70 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses überdecken. Zudem ist das Zurückspringen der Fassade (vgl. Festsetzung Nr. 2.2) um mindestens 3 Meter einzuhalten. Ein Zurückspringen des Staffelgeschosses an der davon gegenüberliegenden Fassadenseite ist unzulässig.“

- **Präzisierung der Festsetzung Stellplätze**

Die Festsetzung Nr. 4.3 besagt folgendes: „Vor Garagen ist bis hin zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 6,0 m als Stauraum bzw. Aufstellfläche einzuhalten. Dieser Zufahrtbereich zur Garage darf auch als Stellplatz genutzt werden.“ Das SG 61 schlägt folgendes vor: Aufgrund der Vermeidung von „gefangenen“ Stellplätzen, sollte die Festsetzung wie folgt präzisiert werden:

„Vor Garagen ist bis hin zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 6,0 m als Stauraum bzw. Aufstellfläche einzuhalten. Dieser Zufahrtbereich zur Garage darf auch als Stellplatz genutzt werden, findet jedoch keine Berücksichtigung im Rahmen der Stellplatzberechnung.“

- **Umformulierung der Festsetzung Nr. 4.6**

Da mittlerweile in den Bereichen WA2 und WA3 neben Baugrenzen auch Baulinien festgesetzt sind, wird eine Umformulierung der Festsetzung Nr. 4.6 vorgeschlagen. Diese sollte richtigerweise wie folgt lauten:

„In den Bereichen WA2 und WA3 können Tiefgaragen in Verbindung mit Mehrfamilienhäusern und in Absprache mit dem Stadtbauamt in- und außerhalb des Baufensters ausnahmsweise zugelassen werden.“

- **Präzisierung der Festsetzung Höhenentwicklung und Höhenlage**

Bisher ist lediglich festgesetzt, dass das natürliche Gelände grundsätzlich unverändert zu belassen ist. Dies trifft jedoch auf das Baufeld WA1 nicht zu, da dort Geländeauffüllungen auf den einzelnen Baugrundstücken vorzunehmen sind (nördlicher Fixpunkt = OK Natursteinmauer & südlicher Fixpunkt = OK Erschließungsstraße). Dies gilt für alle Einfamilienhausgrundstücke im Baufeld WA1, sodass keine Höhenversätze zwischen den Grundstücken entstehen. Aus diesem Grund wird folgende ergänzende Festsetzung vorgeschlagen:

„Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf in Gebäudemitte entlang der Straße maximal 0,30 m über dem Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße liegen, jedoch nicht unter dem Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Im Fall von notwendigen Geländeänderungen ist die Erdgeschosshöhe in Abstimmung mit dem Stadtbauamt vorher festzulegen.“

- **Präzisierung der Festsetzung Gestaltung der Gebäude**

Es wird vorgeschlagen die Festsetzung zu erweitern und an architektonisch moderne und zeitgemäße Baustoffe anzupassen:

„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. Integrierte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie an den Fassaden sind zulässig.“

- **Ergänzung der Festsetzung Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung**

Die Festsetzung Nr. 5.2.8 sollte folgendermaßen ergänzt werden:

„Bei Photovoltaikanlagen in ganzflächig liegender Ausführung kann die extensive Dachbegrünung entfallen.“

Diese klarstellende Ergänzung soll den Fragestellungen von künftigen Bauherren zuvorkommen.

3. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nähermemminger Weg“ wird im Standardverfahren durchgeführt, da die angestrebten Veränderungen die Grundzüge der Planung betreffen.

4. Kosten

Da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist, entstehen der Stadt Nördlingen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 „Nähermemminger Weg“ keine Kosten.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 161 „Nähermemminger Weg“ mit Rechtskraft vom 02.10.2015, wenn diese nicht durch die 1. Änderung tangiert sind.

Stadt Nördlingen, 24.01.2017
Stadtbauamt
Marktplatz 15

.....
Philipp Wettemann
SG 61 - Stadtplanung