

Stadt Nördlingen
Stadtteil Herkheim
SATZUNG über den Bebauungsplan HK4 "Bahnacker"

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. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.94 (GVBl. S. 251) 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) sowie dem Maßnahmensgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahme-G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I 1993 S. 622) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

§ 1
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Stadtbauamt Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der planzeichnerischen Darstellung vom 23.02.1999. Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung, den Festsetzungen durch Text 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. Der Flächennutzungsplan der Stadt Nördlingen ist anzuschließen.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist für die einzelnen Bereiche der planzeichnerischen Darstellung und der Nutzungsschablone zu entnehmen.

3. Bauweise

3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei festgesetzt.

3.2 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren oder der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Grenzgaragen dürfen eine Gesamtnutzfläche von 50 qm nicht überschreiten.

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

3.3 Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 10 qm Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Höhenentwicklung und Höhenlage

4.1.1 Die zulässige Zahl der Geschosse ist für die einzelnen Bereiche der Nutzungsschablone zu entnehmen.

4.1.2 Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßenoberkante liegen.

4.1.3 Kniestöcke sind entsprechend der Nutzungsschablone zulässig. Die Kniestöcke sind zu messen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberkante des Sparrens.

4.1.4 Das natürliche 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 ziegelrote 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 Schleppegauben oder Giebelgauben sind zulässig, wenn die Summe der Einzelbreiten ein Drittel der Gesamtraulänge des Gebäudes nicht überschreitet. Die maximale Einzelbreite beträgt 1,40 m. Statt mehrerer Einzelgauben ist auch ein Zwerchgiebel mit einer Breite bis maximal ein Drittel Gesamtraulänge 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 mind. 1/4 der Ortsganglänge unter dem First des Hauptdaches liegen.

4.2.7 Dachneigungen sind unzulässig.

4.3 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Ausnahmeweise können konstruktionsbedingte Abweichungen in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig.

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

Die Gestaltung der Umspannstation ist mit dem Stadtbauamt abzustimmen.

5. Freiflächen und Grünordnung, Einfriedungen

5.1 Einfriedungen

Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Garageneinfahrten entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte, sockellose Zäune abzugrenzen. Zaunhöhe darf insgesamt 0,90 m nicht überschreiten.

Zur südlichen Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 226 und zum Weg Fl. Nr. 220 ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 60 cm einzuhalten.

5.2 Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen

Zur Bepflanzung sind heimische Baumarten zu verwenden:

z.B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Ulme, Spitzahorn, Linde

Baumgröße: Als Baum sind Exemplare mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm in 1 m Höhe zu verwenden.

Sträucher: Als Sträucher sind standortgerechte Wild- und Blütensträucherarten mit einer Gehölzgröße von mindestens 100 – 150 cm zu verwenden.

5.3 Ortsrandeegrünung

Die Fläche zur Gestaltung des Ortsrandes ist zu begrünen.

Zur Bepflanzung sind heimische Baumarten zu verwenden:

z.B. Spitzahorn, Hainbuche, Bergahorn, Eberesche, Linde, Obstbäume

Baumgröße: Als Bäume sind Exemplare mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm in 1 m Höhe zu verwenden.

Sträucher: Als Sträucher sind standortgerechte Wild- und Blütensträucherarten mit einer Gehölzgröße von mindestens 60 – 100 cm zu verwenden.

5.4 Sonstige private Grünflächen

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen.

Arten und Größen wie unter 5.3.

5.5 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

6. Wasserwirtschaft

6.1 Schmutzwasser ist durch das vorhandene bzw. zu erweiternde Kanalnetz der Kläranlage der Stadt Nördlingen zuzuführen.

6.2 Das unverschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser von Dach- und Höflächern ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, breitflächig zu versickern oder in einem Behälter unterhalb der Geländeoberfläche zum Zwecke der Grundstücksbewässerung zu sammeln.

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.

Hinweise:

Durch die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden Betriebe und landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu Lärm- und Geruchseinwirkungen kommen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind diese jedoch ortsüblich und deshalb hinzunehmen.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes müssen alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder

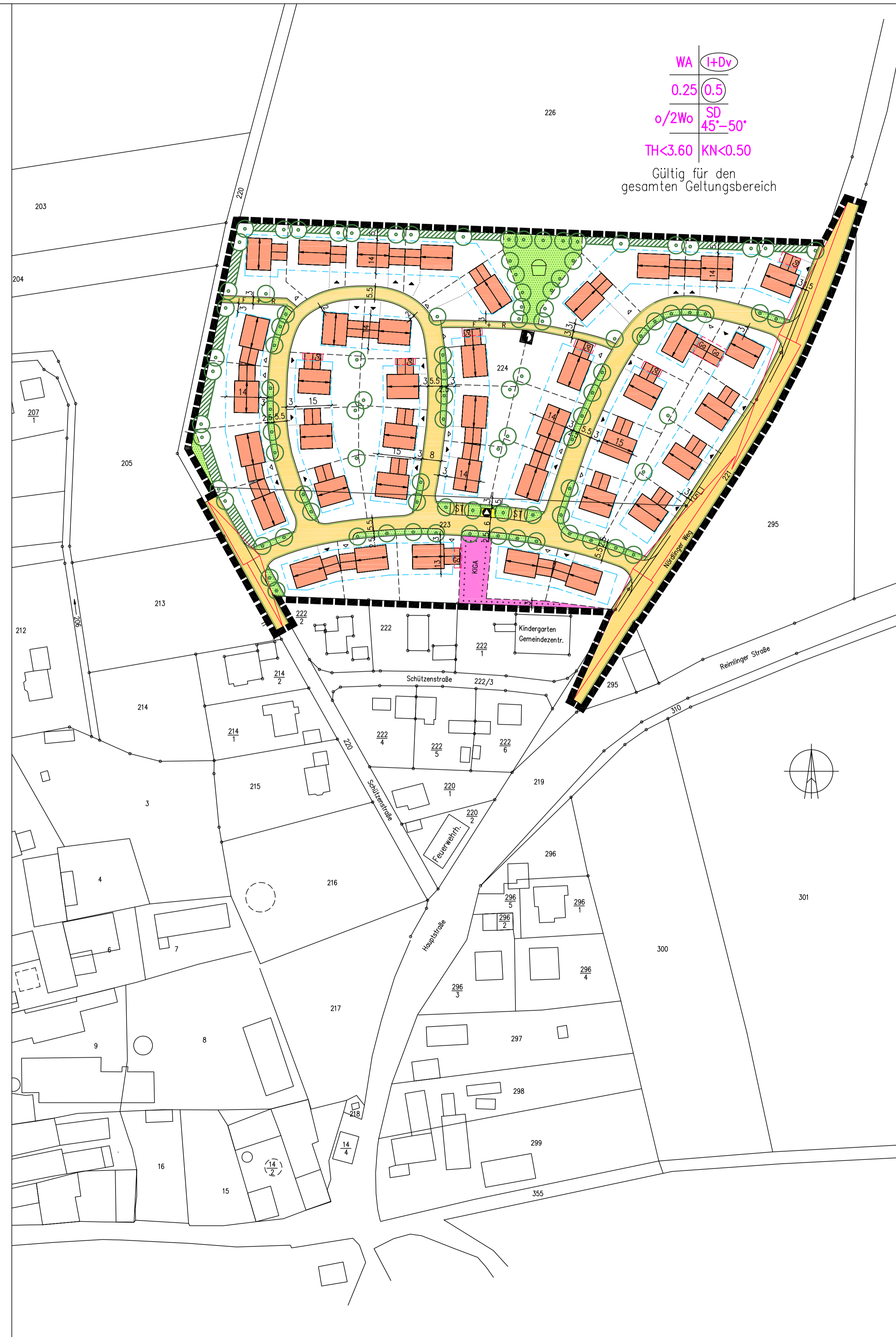
einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung und sachgemäßen Bergung von Fundgegenständen sowie zur Klärung der Fundumstände zu dulden.

Gefahrenverdächtige Altablagierungen sind nicht bekannt.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 12 BauGB in Kraft.



Zeichenerklärung	
	Grenze des Geltungsbereiches
	Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
	Dachgeschoß als Vollgeschoß, BayBO Art. 2 Abs. 4
	zulässige Grundflächenzahl, GRZ
	zulässige Geschoßflächenzahl, GFZ
	offene Bauweise
	Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
	Baugrenze
	Flächen für Garagen
	Satteldach
	Dachneigung
	Hauptfirstrichtung
	maximale Kniestockhöhe
	maximale Traufhöhe
	Fläche für Gemeinbedarf, Kindergarten – Erweiterung der Freiflächen
	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Stellplätze
	Fuß- und Radweg
	Sichtdreieck, Bepflanzungshöhe max. 0,9 m
	Garagenzufahrt zwingend
	öffentliche Grünfläche
	Kinderspielplatz
	Ortsrandeegrünung
	Bäume zu pflanzen
	Wertstoffsammelstelle
	Umspannstation (Trafo)
	B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
	bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Flurstücksnummern
	Gebäude, bestehend
	Vorschlag für zu errichtende Gebäude
	Maßzahlen in Metern
	Vorschlag für Garagenzufahrt

VERFAHREN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.02.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.02.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.1999 bis 06.04.1999 öffentlich ausgelegt.

Nördlingen, den 23.04.1999
Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 22.04.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 23.02.1999 als Satzung beschlossen.

Nördlingen, den 23.04.1999
Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 21.05.1999 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 § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nördlingen, den 27.05.1999
Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

HERKHEIM 4 "BAHNÄCKER"

MASSTAB

1/1000



PLANUNG:

STADTBAUAMT
MARKTPLATZ 15
86720 NÖRDLINGEN

KU

GEZ: 02.01.1995
GEÄ: 23.02.1999

STADTBAUMEISTER
WOLFGANG STARK

BEARBEITER
GERHARD THONES