



WA II
DAVON 1 VG
AM DACH

0.3 0.4
SD
45°-50°
2Wo Kn<50

Stadt Nördlingen
Stadtteil Kleinerdingen
BEBAUUNGSPLAN "AM KAPELLENWEG"

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. I S. 2253), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-1) und des Art. 23 der Gemeindeverordnung 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. 132) folgenden Bebauungsplan als Satzung:

1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung
2 Vollgeschosse zwingend, davon 1 Vollgeschöß im Dach

Grundflächenzahl (GRZ)
Geschoßflächenzahl (GFZ)

1.3 Bauweise
offene Bauweise
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei festgesetzt.

Baugrenze
Garagen dürfen 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

Hauptfirstrichtung zwingend
Der First des Gebäudes muß in Gebäudemitte verlaufen.
Satteldach zwingend
Eingedeckt mit naturrotten Biberschwanzziegeln oder ähnlicher kleinmaßstäblicher Schuppendeckung

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<50

Kniestücke bis max. 50 cm sind zugelassen. Die Kniestücke sind zu messen von der Oberkante der Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit der Oberkante des Sparrens.

Mehrere Dachaufbauten in Form von Schlepptrauben oder Giebelbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite ein Drittel der Gesamtraufhöhe 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. Traufhöhe 3,50 m

1.4.2 Höhenlage der Gebäude
Die Fertigfußbodenoberkante 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 unbebauten 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 Zufahrtsstraßen hin offen zu halten.

1.5 Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen
Bereich, der von Fußgängern und Kraftfahrzeugen gemeinsam genutzt wird
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen, außer Zäunen, Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über ein durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

1.6 Grünflächen
öffentliche Grünflächen

Bäume sind zu pflanzen und dauern 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, Ulme, Spitzahorn, Linde, Obstbäume

Sträucher sind zu pflanzen und dauern zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.
Sträucher: z. B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hortriegel, Pfaffenhütchen

1.7 Lärmschutz
Die Grundrisse der beiden nördlichen Wohnhäuser sind nach Möglichkeit so zu organisieren, daß sich die Fenster ruhebedürftiger Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer und dergleichen) zur lärmabgewandten Seite orientieren.

Wo eine derartige Grundrißgestaltung aus architektonischen Gründen nicht möglich ist, sind diese Fenster als Schallschutzfenster auszuführen.

1.8 Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Maßzahlen in Meter
Aufschüttung
Garage

bestehende Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern
Gebäude bestehend
Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude
Vorschlag für Garagenzufahrt

Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, in einen Sickerschacht zu leiten.
Bodenversiegelung, insbesondere im Bereich der Einfahrten und Stellplätze, ist zu vermeiden.

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

2.2 Gestaltungshinweise
Je Grundstück sollen mindestens drei großkronige heimische Laub- oder Obstbäume zur Ortsrandeinfriedung gepflanzt und dauern unterhalten werden.

SATZUNG
§ 1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Stadt- baumrat Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 10.11.1993 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung mit Text und der Begründung.

§ 2 Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) rechtsverbindlich

VERFAHREN
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 07.04.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.07.1992 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.08.1993 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom 06.09.1993 bis 06.10.1993 öffentlich ausgelegt.

Nördlingen, den 18.01.1999
Stadt Nördlingen
Oberbürgermeister

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 10.11.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) in der planzeichnerischen und textlichen Darstellung vom 10.11.1993 als Satzung beschlossen.

Nördlingen, den 18.01.1999
Stadt Nördlingen
Oberbürgermeister

Der Beschluß des Stadtrates vom 10.11.1993 wurde am 29.01.1999 gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbaumrat Nördlingen, Marktplatz 15, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 und Abs. 4 BauGB u. § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Nördlingen, den 26.07.1999
Stadt Nördlingen
Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN
BEBAUUNGSPLAN KLEINERDINGEN "AM KAPELLENWEG"
MASSTAB 1/1000

PLANUNG:
STADTBAUAMT NÖRDLINGEN
MARKTPLATZ 15
86720 NÖRDLINGEN

GEZ: KU
18.03.92
GEÄ: 12.08.93
GEÄ: 10.11.93

WOLFGANG STARK
STADTBAUMEISTER

BEARBEITER:
GERHARD THÖNES