

Stadt Nördlingen  
 Stadtteil – Kleinerdingen  
 SATZUNG über den Bebauungsplan K 5 "Am Schmalenbach"

Die Große Kreisstadt Nördlingen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S.2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65, 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  
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Stadtbauamt Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der planzeichnerischen Darstellung vom 05.12.2000. Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung, den Festsetzungen durch Text und Planzeichen sowie Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen 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.

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. Stellplätze können außerhalb der Baugrenzen oder festgesetzten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

Abweichend von der Baugrenze sind Garagen mindestens 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie im Einfahrtbereich zurückzusetzen.

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, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite, 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 der Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante des Sparrens.

4.1.4 Die traufseitige Wandhöhe ist entsprechend der Nutzungsschablone zulässig. Sie ist zu messen von der Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut.

4.1.5 Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt vorgenommen werden.

4.2 Gebäudegestalt

Die Gebäudebreite darf maximal das 0,8fache der Gebäudelänge betragen.

4.3 Dachgestaltung

4.3.1 Dachform, Dachneigung und Hauptfrüchtigung sind der planzeichnerischen Darstellung bzw. der Nutzungsschablone zu entnehmen. Der First des Gebäudes muß in Gebäudemitte verlaufen.

4.3.2 Als Deckungsmaterial sind ziegelrote Biberschwanzziegel oder ähnliche kleinformstabile Schuppendeckung zulässig.

4.3.3 Der Dachüberstand bei Gebäuden, einschließlich Garagen und Nebengebäuden, darf, ohne Dachrinne, an der Traufe maximal 0,30 m, am Ortsgang maximal 0,20 m betragen.

4.3.4 Die Summe der Dachaufbauten darf in der Breite maximal 1/3 der Gesamttraufhöhe betragen.

4.3.5 Bei Giebelgäuben und Zwerchgiebeln ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

4.3.6 Die Vorderkante der Dachaufbauten muß mindestens 0,40 m hinter der Maueraußenkante liegen. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß mindestens ¼ der Ortsgänge unter dem First des Hauptdaches liegen.

4.3.7 Docheinschnitte sind unzulässig.

4.4 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude  
 Die Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zulässig.

Holzhäuser sind in Rahmenbauweise, keine Blockhausbauweise, zulässig.

Andere konstruktionsbedingte Abweichungen können unter Berücksichtigung der Ortsgestaltung in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.

Baustoffe und Anstriche in hellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

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.

5.2 Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen

Zur Bepflanzung sind heimische Baumarten zu verwenden.

Sträucher: Als Sträucher sind standortgerechte Wild- und Blütenstraucharten zu verwenden.

5.3 Ausgleichsflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bepflanzung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

5.4 Ortsrandeinfriedung

Die Fläche zur Gestaltung des Ortsrandes ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Zur Bepflanzung sind heimische Baumarten zu verwenden.

Als Sträucher sind standortgerechte Wild- und Blütenstraucharten zu verwenden.

Im Bereich der Ortsrandeinfriedung sowie im Vorgartenbereich sind keine Nebengebäude, Gartenhäuser o. ä. sowie Lagerflächen zulässig.

5.5 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.

Zur Bepflanzung sind heimische Baumarten sowie standortgerechte Wild- und Blütensträucher zu verwenden.

5.6 Unterhalt/Pflege

Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung gleicher oder vergleichbarer Art zu ersetzen.

6. Wasserwirtschaft

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

6.2 Das unverschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) zu versickern (möglichst breitflächig).

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 Rosenfugen oder wassergebundene Decke zu versehen.

7. Telekommunikation

Leitungen zur Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

8. Immissionschutz

In den mit Nr. 1, 2 und 3 bezeichneten Gebäuden sind im Dachgeschoss die Räume so auszurichten, dass sich die Ruheräume von der Bundesstrasse wegorientieren.

Hinweise

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

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

§ 3

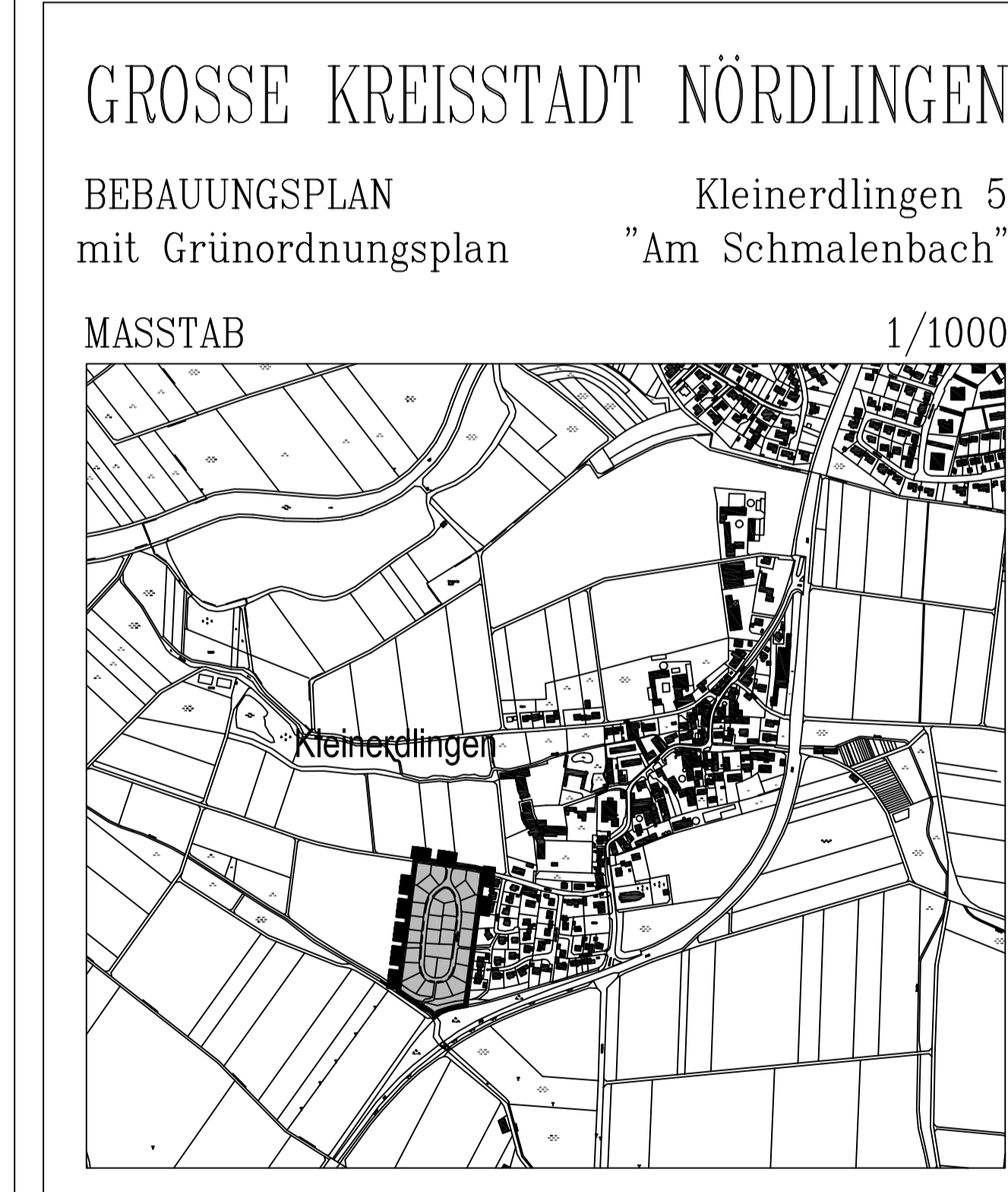
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.



WA I + Dv  
 0,25 0,5  
 SD 45°-50°  
 TH max. KN max. 3,60 m 0,50 m  
 Gültig für den gesamten Geltungsbereich

Zeichenerklärung	
	Grenze des Geltungsbereiches
	Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
z. B. I	Zahl der Vollgeschosse
Dv	Dachgeschöß als Vollgeschöß, BayBO Art. 2 Abs. 4
z. B. 0,25	zulässige Grundflächenzahl, GRZ
z. B. 0,5	zulässige Geschößflächenzahl, GFZ
o	offene Bauweise
2 Wo	Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
	Baugrenze
GA	Flächen für Garagen
SD	Satteldach
z. B. 45°-50°	Dachneigung
	Hauptfrüchtigung, zwingend
KN	max. zulässige Kniestockhöhe
TH	max. traufseitige Wandhöhe
	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Landwirtschaftlicher Weg / Wiesenweg
G + R	Geh- und Radweg
	Garagenzufahrt zwingend
	öffentliche Grünfläche
	Kinderspielfeld
	Ausgleichsflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Ortsrandeinfriedung
	Sträucher zu pflanzen
	Bäume zu pflanzen
	Sichtdreieck
	Lärmschutzwall, Höhe 3,00 m
	20 kV-Hauptversorgungsleitung EnBW/ODR mit Schutzbereich (Leitungsrecht)
B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
	bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
z. B. 1157	Flurstücksnummern
	Vorschlag für zu errichtende Gebäude
	Maßzahlen in Metern
	Vorschlag für Garagenzufahrt

VERFAHREN  
 Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.03.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2000 örtlich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2000 bis 29.11.2000 öffentlich ausgelegt.  
 Nördlingen, den 22.04.2004  
 Stadt Nördlingen  
 Oberbürgermeister  
 Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 05.12.2000 als Satzung beschlossen.  
 Nördlingen, den 22.04.2004  
 Stadt Nördlingen  
 Oberbürgermeister  
 Der Beschluss des Stadtrates vom 14.12.2000 wurde am 06.08.2004 gemäß § 10 BauGB örtlich 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 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.  
 Nördlingen, den 22.11.2004  
 Stadt Nördlingen  
 Oberbürgermeister



PLANUNG:  
 STADTBAUAMT  
 MARKTPLATZ 15  
 86720 NÖRDLINGEN  
 STU/LU  
 GEZ: 21.03.2000  
 GEÄ: 05.12.2000  
 STADTBAUMEISTER  
 RALF BRETTIN  
 SG61 - STADTPLANUNG  
 GERHARD THÖNES