

Stadt Nördlingen

Stadtteil Nöhmermmingen

SATZUNG über den Bebauungsplan N5 "An der Nördlinger Straße"

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. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.94 (GVBl. S. 291) 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) sowie dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmG) 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 09.04.1999. 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 anzuweichen.

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 Die traufseitige Wandhöhe ist entsprechend der Nutzungsschablone zulässig. Sie ist zu messen vom 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 Geländeveränderungen 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 ohne Dachrinne, am Ortsgang maximal 0,20 m betragen.

4.2.4 Dachgauben sind zulässig, wenn die Summe der Einzelbreiten ein Drittel der Gesamtrauflänge des Gebäudes nicht überschreitet. Statt mehrerer Einzelgauben ist auch ein Zwerchgiebel mit einer Breite bis maximal ein Drittel Gesamtrauflänge zulässig.

4.2.5 Bei Giebelgauben und Zwerchgiebeln ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

4.2.6 Die Vorderkante der Dachaufbauten muß mindestens 0,40 m hinter der Maueraußenkante liegen. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß mindestens 1/4 der Ortsganglänge unter dem First des Hauptdaches liegen.

4.2.7 Docheinschnitte sind unzulässig.

4.3 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 grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Kellergaragen sind nicht zulässig.

5. Freiflächen und Grünordnung, Einfridungen

5.1 Einfridungen

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

5.2 Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen

Zur Bepflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

Baumarten: 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 Blütenstraucharten mit einer Gehölzgröße von mindestens 100 - 150 cm zu verwenden.

5.3 Ortsrandeigrünung

Die Fläche zur Gestaltung des Ortesandes ist zu begrünen. Zur Bepflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

Baumarten: Spitzahorn, Hänbuche, 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 Blütenstraucharten 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 Hofflächen ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, breitflächig zu versickern oder in einem Behälter unterhalb der Gebäudeoberfläche 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. Rostgittersteine, Pflaster mit Rostfugen oder wasserbundener 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 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 der Erteilung der Genehmigung gemäß § 12 BauGB in Kraft.



Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes 'Zeichenerklärung', 'A) Festsetzungen', and 'B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen'. Symbols include WA, DV, SD, KN, TH, ST, Bus, Grünflächen, etc.

VERFAHREN
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 06.10.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.1994 örtlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.04.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.1999 bis 18.06.1999 öffentlich ausgelegt.
Nördlingen, den 29.12.1999
Oberbürgermeister
Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.07.1999 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 09.04.1999 als Satzung beschlossen.
Nördlingen, den 29.12.1999
Stadtbauamt
Oberbürgermeister
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 25.02.2000 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 Rechtmäßigkeit des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.
Nördlingen, den 28.02.2000
Stadtbauamt
Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN
BEBAUUNGSPLAN NÄHERMEMMINGEN 5
"AN DER NÖRDLINGER STRASSE"
MASSTAB 1/1000
Includes a map of the area and location details.

PLANUNG:
STADTBAAUAMT
MARKTPLATZ 15
86720 NÖRDLINGEN
KUS/STO
GEZ: 23.05.1995
GEÄ: 09.04.1999
STADTBAAUMEISTER
WOLFGANG STARK
BEARBEITER
GERHARD THÖNES