

Stadt Nördlingen
 Stadtteil Schmähingen
 SATZUNG über den Bebauungsplan S 4 "Schwarzäcker"

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 (BauBO) 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 01.01.1993 (GVBl. S. 65, BayRS 2020-1-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung (BauNVO) der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie dem Maßnahmengesetz 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 14.03.1996. 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 in Abweichung vom Flächennutzungsplan der Stadt Nördlingen 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. Grenzgaragen dürfen eine Gesamtnutzfläche von 50 m² nicht überschreiten.

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

3.3 Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 10 m² 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. 0,35 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 naturrote Biberschwanzziegel oder ähnliche kleinmaßstäbliche Schuppendeckung zulässig.

4.2.3 Der Dachüberstand bei Gebäuden, einschließlich Garagen und Nebengebäuden, darf an der Traufseite maximal 0,30 m, am Ortsgang maximal 0,20 m betragen.

4.2.4 Mehrere Dachaufbauten in Form von Schieppgauben oder Giebelgauben sind zulässig, wenn die Summe der Einzelbreiten ein Drittel der Gesamtraufhöhe des Gebäudes nicht überschreitet. Die maximale Einzelbreite beträgt 1,20 m. Statt mehrerer Einzelgauben ist auch ein Zwerchgiebel mit einer Breite bis maximal ein Drittel Gesamtraufhöhe 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 deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen.

4.2.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.3 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Ausnahmsweise 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.

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. Die Einfriedungen an den Ostseiten der beiden an Fl.-Nr. 337 angrenzenden Grundstücke sind mindestens 60 cm auf eigenem Grund von der Grenze einzurücken (Bearbeitungsstreifen).

5.2 Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen

Zur Bepflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

Baumarten: Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Ulme, Spitzahorn, Linde

Baumsgröße: 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 Ortsrandeinguinung

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

Baumarten: Spitzahorn, Hainbuche, Bergahorn, Eberesche, Linde, Obstbäume

Baumsgröße: 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 m² 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 Neubepflanzung zu ersetzen.

6. Wasserwirtschaft

6.1 Schmutzwasser ist durch das vorhandene bzw. zu erweiternde Kanalnetz der Kläranlage des Stadtteils Schmähingen 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. Rasengittersteine, Pflaster mit Rosenfugen oder wassergebundener Decke, zu versehen.

7. Denkmalschutz

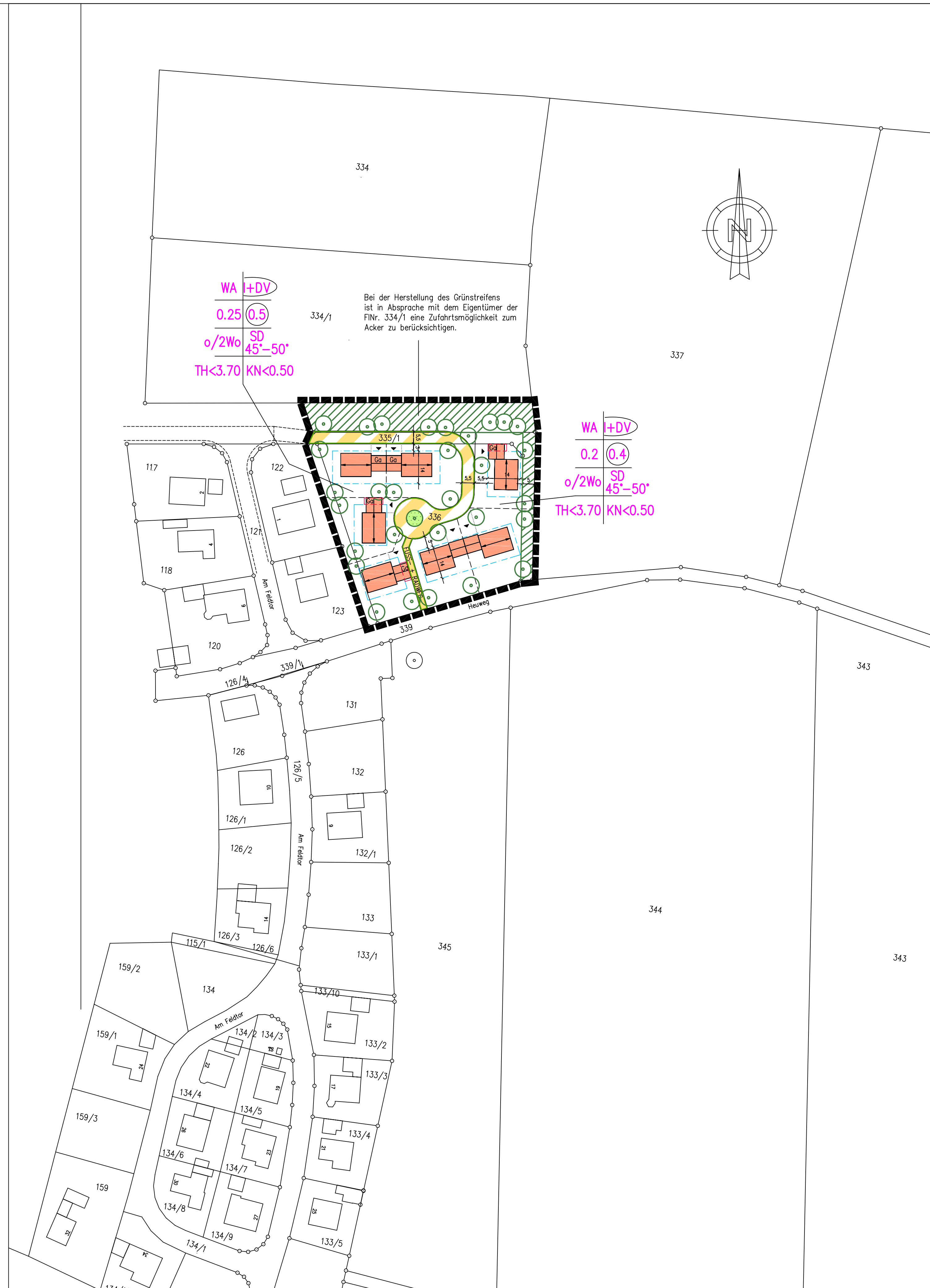
Archäologische Befunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz der Stadt Nördlingen als untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu melden.

Hinweis:

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.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB in Kraft.



	Grenze des Geltungsbereiches
	Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
z. B.	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
	Dachgeschöß als Vollgeschöß, BayBO Art. 2 Abs. 4
z. B.	zulässige Grundflächenzahl, GRZ
z. B.	zulässige Geschößflächenzahl, GFZ
	offene Bauweise
	Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
	Baugrenze
	Flächen für Garagen
	Satteldach
z. B.	Dachneigung
	Hauptfirstrichtung
	maximale Kniestockhöhe
	maximale Traufhöhe, bei Giebelrichtung Ost-West bergseitig, bei Giebelrichtung Nord-Süd an halber Gebäudelänge gemessen.
	öffentliche Verkehrsfläche
	gemischt genutzte öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Grünfläche
	Ortsrandeinguinung
	Bäume zu pflanzen
B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
	bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
z. B. 1157	Flurstücksnummern
	Gebäude, bestehend
	Vorschlag für zu errichtende Gebäude
	Maßzahlen in Metern
	Vorschlag für Garagenzufahrt

VERFAHREN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.1994 örtlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.07.1995 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.1995 bis 30.11.1995 öffentlich ausgelegt.

Nördlingen, den 29.07.2004
 Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.03.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14.03.1996 als Satzung beschlossen.

Nördlingen, den 29.07.2004
 Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

Der Beschluss des Stadtrates 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 – 5 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nördlingen, den 22.11.2004
 Stadt Nördlingen

Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN
BEBAUUNGSPLAN **SCHMÄHINGEN 4**
"SCHWARZÄCKER"

MASSTAB 1/1000



PLANUNG:
STADTBAUAMT
 MARKTPLATZ 15
 86720 NÖRDLINGEN

KU
 GEZ: 10.01.1995
 GEÄ: 14.03.1996

STADTBAUMEISTER
 RALF BRETTIN

BEARBEITER
 GERHARD THONES