



rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 97
"Industriegebiet nördlich des Reutheweges
1. Änderung"

WA a
0.35 0.7
WH 6.5
KN 15-25
WD 15-25

WA a
0.35 0.7
WH 6.5
KN 15-25
WD 15-25

N M 1:1000
13.03.2007/17.07.2007/17.10.2007

Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN
LANDKREIS DONAU-RIES
BEBAUUNGSPLAN NR. 154
"REUTHEWEG/BUCHENWEG"

WA

II
III=ID

0.35

0.7

O

△

O

WA a

0.35 0.7

WH 6.5
KN 15-25
WD 15-25

KN -

KN 0,75

WD 15,25

SD 35-48

WA a

0.35 0.7

WH 6.5
KN 15-25
WD 15-25

WA a

0.35 0.7

WH 6.5
KN 15-25
WD 15-25

WH 7,0

Festsetzungen
gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

- Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 sind ausgeschlossen.
Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
2 Vollgeschosse bis zur Traufe, zwingend
3 Vollgeschosse als Höchstgrenze
davon 2 Vollgeschosse bis zur Traufe
1 Vollgeschoss im Dachraum
Grundflächenzahl 0,35
Geschossflächenzahl 0,7
- Bauweise, Baugrenzen**
offene Bauweise
offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
abweichende Bauweise: Schallschutzbebauung
Das zwingend 2-geschossige Wohngebäude ist innerhalb des Bauumrisses entsprechend Art. 6 BayBO zu platzieren. Die Abstände zwischen Wohngebäude und den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen sind mit 1-geschossigen Garagen- und Nebengebäuden mit einer Mindesthöhe von 4,0 m auszufüllen, sodass eine lückenlose Schallschutzbebauung entsteht.
Baugrenze
Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Nebenanlagen ohne Feuerstätten bis zu 10 qm Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf den festgesetzten privaten Grünflächen, errichtet werden.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiräume (Art. 91 BayBO)**
4.1 **Gestaltung der Dächer**
Hauptflächrichtung
parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße
Hauptflächrichtung zwingend
kein Kniestock zugelassen
Kniestöcke bis 0,75 m sind zugelassen, ausgenommen Garagen und Nebengebäude, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren an der Maueraußenkante.
Walmdach einzuhalten. Dachneigung 15-25°. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Dachüberstand höchstens 1,0 m einschließlich Dachrinne.
Satteldach zwingend, einzuhalten. Dachneigung 35-48° max. Dachüberstand an der Traufe: 0,5 m incl. Dachrinne max. Dachüberstand am Ortsgang 0,3 m
Der First des Gebäudes muß in Gebäudemitte verlaufen. Dachaufbauten in der Form von Schieppgauben, Giebelgauben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen; ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtraumlänge je Dachseite nicht überschreiten. Zwerchhäuser dürfen maximal 1,5 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.
Bei allen Dachaufbauten mit Satteldach ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
Dachabschnitte sind unzulässig.
Bei Nebenanlagen ohne Feuerstätten, Garagen und Carports sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten zulässig. Aneinandergebauete Garagen und Carports mit Satteldächern sind nur mit der gleichen Flächrichtung und Dachneigung zulässig.
Als Deckungsmaterial bei geneigten Dächern ist naturrote bis rotbraune Schuppendeckung zulässig. Glänzendes Deckungsmaterial ist nicht zulässig.
- Höhenentwicklung und Höhenlage**
Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude
Wandhöhe Hauptgebäude: 7,0 m
Die Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite darf höchstens 7,0 m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 BayBO) betragen.
Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

WH 6,5

Wandhöhe Hauptgebäude: 6,5 m
Die Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite darf höchstens 6,5 m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 BayBO) betragen.
Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
Oberkante Fertigfußboden bei Garagen darf in Garagenmitte höchstens 10 cm über Erschließungsstraße liegen.
Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade (keine Blockbauweise!) auszuführen.
Auffallend gemauertes Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.
Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

4.3

Gestaltung der ungebauten Flächen, Einfriedungen
Ansonsten sind die Grundstücke mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Einfriedungen abzugrenzen.
Einfriedungen zur Straße hin sind aus senkrechten Holz- oder Metallstäben herzustellen; Höhe incl. Sockel 1,0 - 1,20 m. Einfriedungsmauern sind nicht zugelassen. Bei seitlichen und rückwärtigen Zäunen darf eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschritten werden.
Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5,50 m ab Straßenbegrenzungslinie offen zu halten.
Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Wege mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. eingeschlämmt Schotterdecke, in Sandbett verlegtes Pflaster mit Fugen o. ä.) herzustellen.

Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbau standortheimischer Vegetation oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Pflanzauswahl für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken
Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus columna - Baumhasel
Fagus sylvatica 'Dawyck' - Säulenbuche
Fraxinus ornus - Blumenesche
Malus communis - Gartenapfel
Malus silvestris - Holzapfel
Prunus mahaleb - Steinweissel
Prunus padus - Gemeine Traubenkirsche
Pyrus calleryana - Stadtbirne
Pyrus communis - Gartenbirne
Quercus robur 'Fastigiata' - Säuleneiche
Sorbus aria 'Magnifica' - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eibereiche
Scotus formosus - Elsbere
Tilia x euclyora - Kilm-Linde
Fremdländische Gehölze und Koniferen, sind nicht zugelassen.

5.

Verkehrsfächen
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsfächen
Verkehrsfächen mit Mischverkehr
Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 80cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

6.

Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung
Schmutzwasser ist dem Kanalnetz der Stadt Nördlingen zuzuführen.
Die Energie- und Fernmeldeversorgung darf nur über Erdleitungen erfolgen.
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.
Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, breitflächig zu versickern oder in einem Behälter unterhalb der Geländeoberfläche zum Zwecke der Grundstücksbewässerung zu sammeln.

7.

Grünordnung
private Grünflächen
Bäume der standortheimischen Vegetation im öffentlichen Verkehrsgrün zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.
Pflanzqualität:
Hochstämme: 3 x v m B, StU 14-18 bis 18 - 20
Acer campestre 'Elsirk' - Feldahorn
Cataegus laevigata 'Paul's Scarlet' - Echter Roldorn
Cataegus prunifolia - Pfauendorn
Einzelbaum auf der privaten Grünfläche am Reutheweg zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten
Cb
Carpinus betulus - Hainbuche

8.

Schallschutz
Die Wohnhäuser auf den Parzellen 5, 6, 14 und 15 dürfen erst nach der Riegelbebauung errichtet werden. Die Parzelle 16 darf erst nach der Bebauung der Parzelle 4 bebaut werden.
Zum Schutz der Wohnnutzung auf den Parzellen P 1 bis P 4 dürfen zu den nordwestlichen Fassadeisen hin nur Nebenräume untergebracht werden, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.
Für alle tags und/oder nachts schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf-, Ruhezimmer etc.) der Gebäude ist ein Fenster an der südöstlichen Fassadeisen einzurichten.
Bei den Parzellen P 5, P 6, P 14, P 15 und P 16 (in zweiter Reihe zum Reutheweg) ist für jeden Raum im Obergeschoss, der tagsüber nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dient (Wohnzimmer, Kinderzimmer etc.), ein Fenster zu einer anderen als der Nordwestseite zu orientieren.
Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 genügen.

9.

Sonstige Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Maßzahlen in Meter
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Gebäude bestehend mit Angabe der Hauptnutzung und Anzahl der Geschöbe
Vorschlag für zu errichtende Gebäude
Verkehrsfächen mit Mischverkehr
Unterteilung der Verkehrsfächen:
- Mischverkehrsfäche
- Verkehrsgrünflächen, z.T. mit Parkplätzen
Verkehrsfäche mit Trennung der Verkehrsarten am Reutheweg
Unterteilung der Verkehrsfächen:
- Verkehrsfäche
- Gehweg
Parzellennummerierung
Empfehlung für Garagenzufahrt

Satzung § 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 13.03.2007 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.
Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Begründung.
§ 2
Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

VERFAHREN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.
Nördlingen, den
Stadtbauamt
Herrmann Faul, Oberbürgermeister
Der Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom wurde am gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 u. 2 und Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.
Nördlingen, den
Stadtbauamt
Herrmann Faul, Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 154 "REUTHEWEG/BUCHENWEG"
MASSTAB 1:1000
GEZ: 13.03.2007/17.07.2007/17.10.2007 HM/JE
GEÄ:
PLANUNG:
MOSER + ZIEGELBAUER ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
MITTLERE GERBERGASSE 2 86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/29018-0
TELEFAX 09081/29018-19
architekten@moser-ziegelbauer.de
HERMANN MOSER REGIERUNGSBAUMEISTER
DIPLOMGENIEUR ARCHITECT BDA BAB
ANTON ZIEGELBAUER DPL.-INGENIEUR (FH) ARCHITECT BDA
STADTBUAAMT MARKTPLATZ 15 86720 NÖRDLINGEN
STADTBUAUMEISTER Ralf Brettn
SG61-STADTPLANUNG Gerthard Thönes
H:B = 594,0 / 1.240,0 (0,74m²)
A:lpion 2006