

SATZUNG über den Bebauungsplan Nr. 98 "WESTLICH DES HERKHEIMER WEGES", 2. ÄNDERUNG

Die Große Kreisstadt Nördlingen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 20.12.2007 (GVBl. S. 958) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

§ 1  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Stadtbauamt Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der planzeichnerischen Darstellung vom 28.07.2009. Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung, den Festsetzungen durch Text und Planzeichen, dem Hinweis sowie der Zeichenerklärung und der Begründung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98, 2. Änderung umfaßt die Grundstücke Flurnummern: 3413, 3413/1, 3413/2, 3413/3, 3413/4, 3413/5, 3413/6, 3413/7, 3413/8, 3413/9, 3413/10, 3413/11, 3413/12, 3413/13, 3413/14, 3413/15, 3413/16, 3413/17, 3413/18, 3413/19, 3413/20, 3413/21, 3413/22 und 3413/23.

§ 2  
Festsetzungen durch Text  
1. Art der baulichen Nutzung  
Die Art der baulichen Nutzung wird als Reines Wohngebiet (WR) § 3 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung  
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist für die einzelnen Bereiche der planzeichnerischen Darstellung und den Nutzungsschablonen 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 dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen  
4.1 Die zulässige Zahl der Geschosse ist für die einzelnen Bereiche den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

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

4.1.3 Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf in Gebäudemitte maximal 0,50 m über dem Erschließungsweg liegen. Im Fall von notwendigen Geländeänderungen ist die Erdgeschosshöhe in Abstimmung mit dem Stadtbauamt vorher festzulegen.

4.1.4 Kniestöcke sind entsprechend der Nutzungsschablone zulässig. Die Kniestöcke sind zu messen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des Sparren an der Maueraußenseite.

4.1.5 Planunterlagen und Schnitte mit den erforderlichen Höhenangaben zu den Punkten 4.1.2 bis 4.1.4 sind mit dem Bauantrag einzureichen.

4.2 Dachgestaltung  
4.2.1 Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind der planzeichnerischen Darstellung bzw. den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Bei Satteldächern muss der First des Gebäudes in Längsrichtung und in der Gebäudemitte verlaufen. Garagen und Carports sind mit Flachdach zu erstellen.

4.2.2 Als Deckungsmaterial sind ziegelrote Biberschwanzziegel oder ähnliche kleinmaßstäbliche Schuppendeckung zulässig.

4.2.3 Der Dachüberstand von Satteldächern darf an der Traufe und am Ortgang maximal 0,50 m betragen.

4.2.4 Am Haldelerinweg sind Dachgauben und Zwerchgiebel in der Summe bis zu einer Gesamtbreite von  $\frac{1}{3}$  der Trauflänge zulässig. Die Außenbreite der Giebelgauben darf maximal 1,40 m betragen. Schleppegauben sind mit einer Einzelbreite von maximal 2,00 m zulässig. Am Märkeweg ist je Doppelhaushälfte und je Dachseite eine Schleppegaube von maximal 2,00 m 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  $\frac{1}{2}$  der Ortganglänge (OL) unter dem First des Hauptdaches liegen.

4.2.7 Dachanschnitte 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, rechts Sichtmauerwerk und Sichtbeton zulässig.

Holz Häuser 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 nicht zulässig.

5. Freiflächen  
5.1 Private Grünflächen  
Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Strüchern zu bepflanzen. Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist je ein Laubbaum oder ein Obsthochstamm zu pflanzen. Als Straucharten sind standortgerechte Wild- und Blütensträucher zu verwenden.

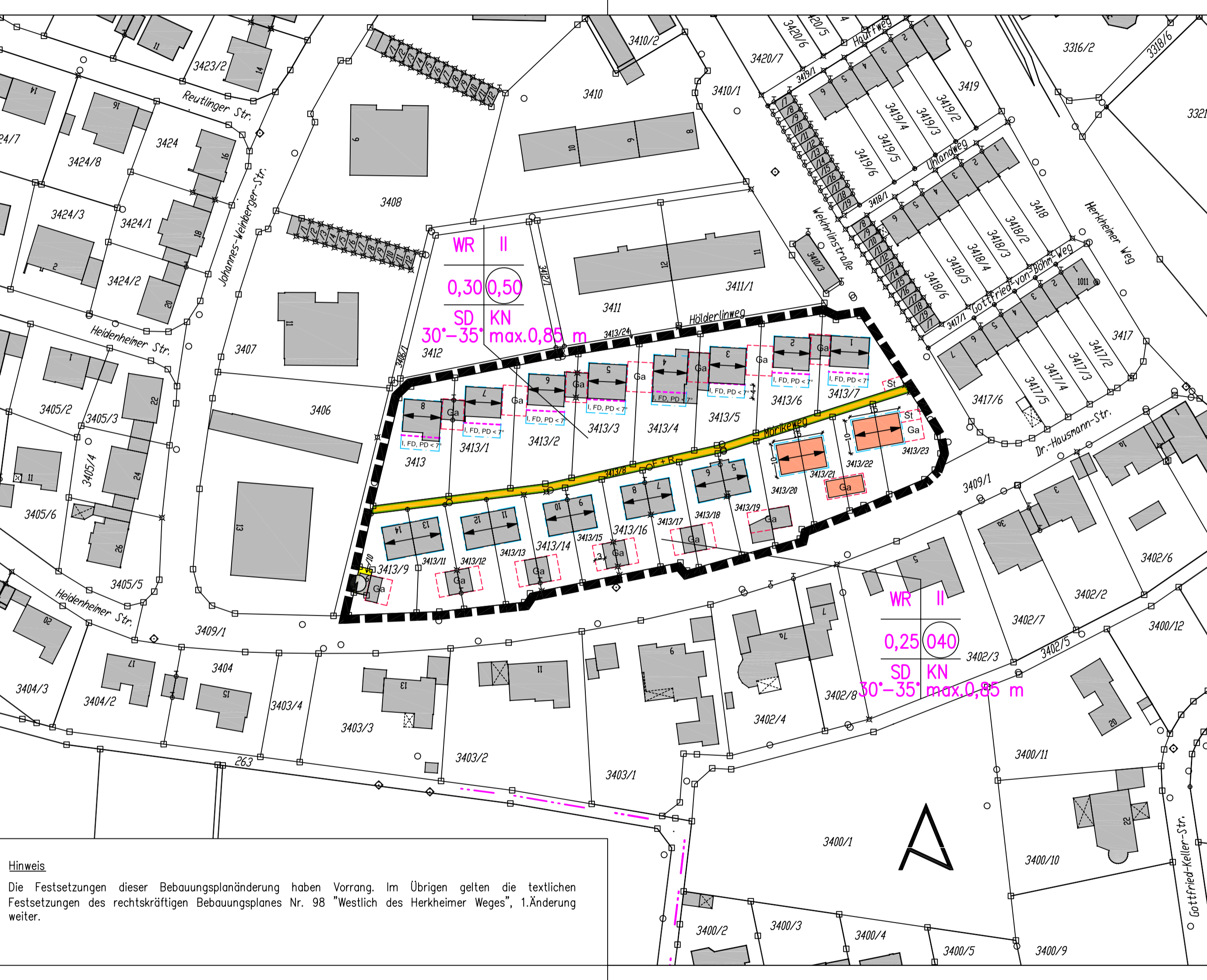
5.2 Pflege  
Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

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 Geländeoberfläche 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.

§ 3  
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauBG in Kraft.



**Zeichenerklärung**

**A) Festsetzungen**

Grenze des Geltungsbereiches

Reines Wohngebiet, § 3 BauNVO

max. Zahl der Geschosse  
davon eines im Dachraum

zulässige Grundflächenzahl, GRZ

zulässige Geschößflächenzahl, GFZ

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1 Geschöß mit Flachdach oder Pultdach, max. Dachneigung 7°  
maximal 4,00 m Tiefe

Flächen für Garagen, Stellplätze bzw. Carports

Satteldach

Dachneigung

maximale Kniestockhöhe

Firstrichtung zwingend

Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

**B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

bestehende Grundstücksgrenze

Flurstücknummern

Gebäude, bestehend

Vorschlag für zu errichtende Gebäude

Maßzahlen in Metern

Fläche für Elektrizitätsversorgung

Gemarkungsgrenze

**VERFAHREN**

Der Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss hat in der Sitzung vom 10.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.06.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2009 wurde mit der Begründung und Umweltbericht sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 12.10.2009 bis 12.11.2009 öffentlich ausgelegt.

Nördlingen, 26.11.2009  
Stadtbauamt Nördlingen

Oberrbürgermeister

Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluß des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom 24.11.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauBG in der Fassung vom 28.07.2009 als Satzung beschlossen.

Nördlingen, 26.11.2009  
Stadtbauamt Nördlingen

Oberrbürgermeister

Der Beschluß des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom 24.11.2009 wurde am 04.12.2009 gemäß § 10 BauBG ortsüblich 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 u. Abs. 4 BauBG und des § 215 Abs. 1 BauBG ist hingewiesen worden.

Nördlingen,  
Stadtbauamt Nördlingen

Oberrbürgermeister

**GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN**  
BEBAUUNGSPLAN Nr. 98 2. Änderung  
"WESTLICH DES HERKHEIMER WEGES"

MAßSTAB 1/1000



PLANUNG:  
STADTBAAUAMT  
MARKTPLATZ 15  
86720 NÖRDLINGEN

GB  
GEZ: 10.02.2009  
GEÄ: 28.07.2009

SG61 - STADTPLANUNG  
Gerhard Thönes