

Stadt Nördlingen
Stadtteil Löpsingen
BEBAUUNGSPLAN Nr. L 4 "In der Breite II"

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. S.2253), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.82 (BayRS 2132-1-1) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GMO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.89 (OVBl. S.585, BayRS 2020-1-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) folgenden Bebauungsplan als Satzung:

§ 1
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Stadtbaumeister Nördlingen ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 14.04.1994 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung.

Festsetzungen

WA
1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist aus städtebaulichen Gründen in den einzelnen Bereichen unterschiedlich und den Nutzungsschablonen in der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

0.2
Grundflächenzahl (GRZ)

0.4
Geschossflächenzahl (GFZ)

+Dv
Zwängendes Erdgeschoß und Dachgeschoß als Vollgeschoß

1.3 Bauweise
offene Bauweise
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei festgesetzt.

0
2Wo
Baugrenze

Ga
Flächen für Garagen
Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren oder der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden. Bei giebelständiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe von Garagen und Nebengebäuden höchstens 6,00 m betragen.

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

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiräume

1.4.1 Gestaltung der Dächer

Hauptfstrichtung zwingend

Der First des Gebäudes muß in Gebäudemitte verlaufen.

SD
Satteldach zwingend

Eingedeckt mit naturrotten Biberschwanzziegeln oder ähnlicher kleinmaßstäblicher Schuppendeckung

45°-50°
Dachneigung 45° - 50° zwingend

Dachüberstand an Traufe max. 0,30 m, am Ortsgang max. 0,20 m für alle Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt.

Kn<60
Kniestöcke bis max. 60 cm sind zugelassen. Die Kniestöcke sind zu messen von der Oberkante Rähdecke bis zum Schnittpunkt Außen- und Innenwand mit der Oberkante des Sparrens.

Mehrere Dachaufbauten in Form von Schleppgauben oder Giebelgauben sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite ein Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes nicht überschreitet. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 1,20 m sein.

Die Vorderkante der Dachaufbauten muß mindestens 0,70 m hinter der Mauer- oder Außenkante liegen. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß deutlich unter dem First des Hauptdaches liegen.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

max. Traufhöhe 3,90 m

1.4.2 Höhenlage der Gebäude

Die Fußbodenoberkante im Erdgeschoß darf max. 0,60 m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen.

1.4.3 Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Alle Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig.

Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk, Sichtbeton und heller Naturstein zugelassen. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeaußenflächen unzulässig.

Kellergaragen sind nicht zugelassen.

1.4.4 Gestaltung der unbebauten Fläche, Einfriedungen

Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Garageneinfahrten entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte, soziale Zäune abzugrenzen. Die Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind aus eingelassenen Holzstäben mit senkrechtstehenden Latten herzustellen. Zaunhöhe darf insgesamt 0,90 m nicht überschreiten. Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor Garagen sind stets gegen die Zufahrtstraßen hin offen zu halten.

1.5 Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen und sonstige Verkehrsflächen

Bereich, der von Fußgängern und Kraftfahrzeugen gemeinsam genutzt wird.

P
öffentliche Parkfläche

Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen, außer Zäunen, Hochbauten nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über ein durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

1.6 Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Friedhof, zweckgebundene Gebäude sind zulässig
Geländehöhe +1.00 m zum Ursprungsniveau und einfache Grabbelegung zur Wahrung des Grundwasserstandes.

Fläche zur Ortsrandeinfriedung:
Sträucher sind zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

Sträucher: z. B. Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Bäume sind zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.

Bäume: z. B. Stieleiche, Rotbuche, Bergahorn, Esche, Eberesche, Ulme, Spitzahorn, Linde, Obstbäume

Je Grundstück sind mindestens drei großkronige heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Koniferen sind nicht zulässig!

1.7 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maßzahlen in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.1 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Gebäude bestehend

Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude

Vorschlag für Garageneinfahrt

Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, breitflächig zu versickern.

Bodenversiegelung, insbesondere im Bereich der Einfahrten und Stellplätze, ist zu vermeiden. Soweit möglich, sind wasserdurchlässige Befestigungen (z. B. Rasengittersteine) zu wählen.

Die Bauwerksdrainagen dürfen nicht an die Abwasseranlage angeschlossen werden.

Immissionen
Durch die im Süden gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Nutzung kann es im Baugbiet zu Einwirkungen von Immissionen kommen. Ebenso können zeitweilige Lärm- und Geruchseinwirkungen durch die Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auftreten. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind diese örtlich und deshalb hinzunehmen.

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

§ 2
Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB rechtsverbindlich.



VERFAHREN
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.04.1994 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.1994 bis 03.06.1994 öffentlich ausgestellt.

Nördlingen, den 27.07.2004
Stadt Nördlingen

Überbürgermeister
Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluß des Stadtrates vom 28.07.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 14.04.1994 als Satzung beschlossen.

Nördlingen, den 27.07.2004
Stadt Nördlingen

Überbürgermeister
Die Regierung von Schwaben hat dem Bebauungsplan mit Schreiben vom Nr. ... gemäß § 11 BauGB zugestimmt.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbaumeister Nördlingen, Marktplatz 15, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtskraft des § 44 Abs. 3 - 5 sowie des § 212 BauGB ist hingewiesen worden.

Nördlingen, den
Stadt Nördlingen

Überbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN

BEBAUUNGSPLAN

LÖPSINGEN 4

"In der Breite II"

MASSTAB 1/1000

PLANUNG:
STADTBAUAMT NÖRDLINGEN
MARKTPLATZ 15
86720 NÖRDLINGEN

KU
GEZ: 22.09.93
GEZ: 14.04.94

STADTBAUMEISTER
RALF BRETTIN

BEARBEITER
GERHARD THONES