

Stadt Nördlingen

Stadtteil Löpsingen

Bebauungsplan Nr. L 4 "In der Breite II"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

14.04.1994

## 1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Löpsingen.



Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Fl.Nrn. 33, 34, 35, 36, 1464 und 1465 sowie durch die bebauten Grundstücksteile der Fl.Nrn. 1463/3, 1463/4, 1463/5 an der Steinbachstraße
- Im Süden durch den Weg Fl.Nr. 1461
- Im Westen durch die Straße Fl.Nr. 1460

- Im Norden durch die Teilfläche der Fl.Nr. 1455 in Höhe der Nordgrenze der Bebauung der Straße "In der Breite"

## 2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der räumlich sehr beengte Löpsinger Friedhof ist fast voll belegt. Nur durch die Verkürzung der Grabruhezeiten von 25 auf 20 Jahre hat man diesen Zeitpunkt bis jetzt hinausschieben können.

Durch den hohen Grundwasserstand ist die Verwesung der Leichen stark behindert. Ein vom Totengräber gefundener, fast intakter Sarg und Skelettreste machen es dringend erforderlich, neue Flächen für einen Friedhof auszuweisen, um eine notwendige Schließung des alten Friedhofes zu ermöglichen.

Um zudem die Abwanderung Nördlinger Einwohner in Nachbargemeinden verhindern zu können, ist die Ausweisung neuer Baugebiete erforderlich; da auch im Stadtteil Löpsingen dringender Bedarf an Wohnbauflächen besteht und die bisher ausgewiesenen Bauflächen nahezu vollständig bebaut sind, hat der Stadtrat beschlossen, in Löpsingen einen Bebauungsplan mit Festsetzungen gemäß § 30 BauGB aufzustellen. Der Bereich wurde so gewählt, daß in ortskernnaher Lage, auf einer von Bebauung umgebenen Fläche, sowohl ein neuer Friedhof wie auch Flächen für eine Wohnbebauung bereitgestellt werden können.

## 3. Flächennutzung

Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich bisher keine Baulandausweisung bzw. Fläche für einen Friedhof vorgesehen. Die Trasse der B 466 sowie die Eger mit den angrenzenden Flächen, die im Flächennutzungsplan als Flächen mit besonderer ökologischer, orts- und landschaftlicher Bedeutung (Talniederung) dargestellt sind, machen jedoch eine Ausweisung nur im nördlichen Ortsbereich möglich. Der Flächennutzungsplan muß parallel zum Bebauungsplan geändert werden.

## 4. Planung

### a) Art der baulichen Nutzung

Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes, zur bestehenden Bebauung hin, wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Friedhof" nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB, mit zugeordnetem Parkplatz im Südwesten, ausgewiesen. Der gesamte restliche Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB festgesetzt.

Zur Einfügung in die vorhandene Bebauungsstruktur wird die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 auf max. zwei festgesetzt.

#### b) Verkehr/Erschließung

Bis auf drei Grundstücke an der Steinbachstraße wird das Bebauungsplangebiet von Westen her, von der bestehenden Straße Fl.Nr. 1460, erschlossen. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Betrieben südlich des Bebauungsplangebietes sowie die Zufahrt zum östlichen Friedhofsbereich ist über den Weg Fl.Nr. 1461 gewährleistet.

Da im Wohngebiet nur geringer Verkehr aus dem Baugebiet selbst zu erwarten ist, soll die innere Erschließung als Wohnstraße mit Mischverkehrsfläche ausgeführt werden. Die Planung in Form zweier Stichstraßen mit Wendemöglichkeit, ermöglicht die Verwirklichung der Erschließungs- und Baumaßnahme in zwei Abschnitten.

Um für Fußgänger und Radfahrer kurze Verbindungen zu schaffen, wird die Erschließung des Baugebietes und Friedhofes durch fußläufige Anbindungen nach Osten Richtung Steinbachstraße/ Ortsstraße ergänzt.

#### c) Grünordnung

Zur Gestaltung eines befriedigenden Ortsrandes werden im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes, zur landwirtschaftlichen Fläche hin, auf den Baugrundstücken Baum- und Strauchpflanzungen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Zur Gliederung des Gebietes wird im Bereich der südlichen Stichstraße eine öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz", ebenfalls mit Baumpflanzungen, festgesetzt.

Eine Durchgrünung des gesamten Wohngebietes, auch mit Großgehölzen, soll durch die Festsetzung von drei zu pflanzenden, heimischen Laub- oder Obstbäumen je Grundstück erreicht werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen insgesamt sollen dazu dienen, den vom Naturschutzgesetz geforderten Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfüllen zu können.

Für den Bereich öffentliche Grünfläche "Friedhof" ist zu gegebener Zeit eine Planung zu fertigen.

### 5. Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet "In der Breite II" wird an die vorhandene Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Bayerischen Riesgruppe im Stadtteil Löpsingen angeschlossen. Netzerweiterungen in das Baugebiet sind vorzunehmen.

### 6. Abwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Die Entwässerung hat über Trennsystem zu erfolgen. Netzerweiterungen in das Baugebiet sind erforderlich. Das

Abwasser wird in der Löpsinger Kläranlage gereinigt. Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, zu versickern. Bodenversiegelung ist, soweit möglich, zu vermeiden. Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

#### 7. Hochwasserschutz - Gewässerschutz

- a) Der Stadtrat der Stadt Nördlingen hat beschlossen, das Erdgeschoßniveau der Wohngebäude von ursprünglich geplanten max. 0,30 m auf max. 0,60 m über Oberkante der Erschließungsstraße anzuheben, da sonst Grund- bzw. Hochwasserprobleme befürchtet werden.
- b) Friedhof  
Um Verunreinigungen des Grundwassers durch Ausspülungen der Gräber zu verhindern, ist eine Auffüllung des Friedhofgeländes um ca. 1,0 m erforderlich. Außerdem dürfen die Gräber nur einfach belegt werden, um einen ausreichenden Grundwasserabstand zu gewährleisten.

#### 8. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Überlandwerk Jagstkreis AG, Ellwangen (UJAG). Das Baugebiet wird an die bestehende Versorgungsanlage angeschlossen. Die bestehende 20kV-Freileitung muß in die Erde verlegt werden.

#### 9. Immissionsschutz

Durch die Anordnung des Friedhofes im südlichen Baugebiet, zwischen der vorhandenen, südwestlich gelegenen, landwirtschaftlichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung, wird ein Abstand zwischen diesen Bereichen erreicht, der dazu dienen soll, mögliche Immissionseinwirkungen zu mindern. Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auftretenden Immissionen sind ortsüblich und deshalb hinzunehmen.

#### 10. Bodenfunde

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

#### 11. Gestaltungsvorstellungen

Der Stadtteil Löpsingen wird, neben landwirtschaftlicher Bebauung im Kernbereich, von kleinteiliger Wohnbebauung geprägt, deren Gebäude giebel- oder traufständig zur Straße stehen und ein steiles Satteldach aufweisen. Zur harmonischen Einfügung in den Bestand ist vorgesehen, die neuen Gebäude mit Erd- und Dachvollgeschoß sowie steilem Satteldach mit naturroter, kleinmaßstäblicher Deckung auszuführen.

## 12. Bodenordnung

Die Stadt Nördlingen ist bestrebt, die Flächen des Bebauungsplangebietes zu erwerben, um einerseits den notwendigen Friedhof anlegen und andererseits Grundstücke für bauwillige, ortsansässige Bürger zur Verfügung stellen zu können.

Nördlingen, den 14.04.1994

Stadtbauamt Nördlingen

Gerhard Thönes

Stadtplaner