

1. Lage des Planungsgebietes

Das Wohngebiet „Südtiroler Viertel“ liegt im Südwesten der Stadt Nördlingen, in leichter Hanglage mit Übergang in die freie Landschaft und Ausblick auf die Riesebene mit Kraterbegrenzung.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Anwesen Meraner Straße 49
- Im Osten durch die Meraner Str. Fl.Nr. 3457/1
- Im Süden durch die Meraner Str. Fl.Nr. 3459/1
- Im Westen durch den Schlerner Weg

Im Bebauungsplangebiet „Südtiroler Viertel“ wird der topographischen Situation entsprechend, die Ausformung der Dachausbildung differenziert behandelt. So sind die Dächer im höheren Teil des Baugebietes mit Satteldach, Dachneigung 35°, auszubilden und in der Hanglage sind die Dächer als Flachdach auszubilden. Der Bebauungsplan „Südtiroler Viertel“ wurde mit der Bekanntmachung vom 03.09.1971 rechtskräftig.

2. Anlaß für die Planaufstellung

Bereits im Jahr 1990 wurden an das Bauamt Anträge auf eine Aufsattelung von Satteldächern auf die bestehenden Flachdachgebäude im Bebauungsplan "Südtiroler Viertel" aus folgenden Gründen gestellt:

1. Schaffung von mehr Wohnraum
2. Sanierung von Feuchteschäden an den Flachdächern

Vom Bauamt wurde daraufhin eine Studie erstellt, die die

- juristischen
- baulichen und
- kostenmäßigen

Auswirkungen einer Aufsattelung ausführlich behandelt. Im Anschluß fand eine Bürgerversammlung, zu der alle Anlieger des Bebauungsplangebietes „Südtiroler Viertel“ eingeladen wurden, am 19.07.1989 statt. Als Ergebnis wurde festgehalten, daß die Stadt Nördlingen ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchführt, wenn sich einzelne Gruppen zu einer gemeinsamen Aufsattelung aus städtebaulichen Gründen zusammenfinden und in einem festzulegenden Zeitraum die

Aufsattelung durchführen würden. Die darauf folgende Abstimmung ergab, daß die Mehrheit der Anlieger sich gegen eine Aufsattelung aussprach.

Nach längeren Grundsatzdiskussionen hat der Stadtrat schließlich einer Änderung der Dachart zugestimmt.

Für überschaubare kleinere städtebauliche Gruppen soll auf Antrag ein entsprechendes Änderungsverfahren eingeleitet werden.

Voraussetzung für die Einleitung eines Änderungsverfahrens ist dabei für den Stadtrat, daß sämtliche Grundstückseigentümer einer städtebaulichen Kleingruppe dem Änderungsverfahren vorher schriftlich zustimmen. Auf die Festlegung eines Zeitraumes für die Aufsattelung wurde verzichtet.

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 3458/10, /11, /12, /13, /14, /15, /16 und /17 im Bebauungsplan "Südtiroler Viertel" soll nunmehr ein 2. Änderungsverfahren mit den folgenden Änderungen durchgeführt werden:

1. In dem o. g. Geltungsbereich wird die Errichtung eines Satteldaches mit 35° Dachneigung zugelassen.
2. Die Firstrichtung des Bebauungsplanes ist zwingend.
3. Ein Kniestock wird nicht zugelassen.

3. Planung

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan "Südtiroler Viertel" - 2. Änderung - wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden angrenzend an das benachbarte Gebiet des 1. Änderungsverfahrens „Südtiroler Viertel“
- Im Osten durch die Meraner Straße, Fl.Nr. 3457/1
- Im Süden durch die Meraner Straße, Fl.Nr. 3459/1
- Im Westen durch den Schlerner Weg Fl.Nr. 3458/1 angrenzend zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen

Die örtliche Situation wird wie folgt geprägt:

- Im Norden: Einfamilienhäuser, teils mit Flachdach und Satteldach
- Im Osten: Einfamilienhäuser mit Flachdach
- Im Süden: Einfamilienhäuser mit Flachdach
- Im Westen: landwirtschaftliche Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sollen weiterhin Bestand haben. Durch die Aufsattelung verursachte Änderungen der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bleiben unberücksichtigt; für die Unterschreitung der Abstandsflächen nach der BayBO werden Ausnahmen gewährt.

Eine zeitliche Bindung zur Umsetzung der Dachänderung ist nicht vorgesehen.

Durch die Wahl einer Dachneigung von 35° wird die planerische Zielsetzung der Berücksichtigung der Hanglage mit Ausblick auf den Riesrand gewahrt. Folgende städtebauliche Grundsätze obliegen der Planung:

1. Verbesserung der mangelhaften Dachlandschaft des "Südtiroler Viertels"
2. Bessere Einbindung in das Landschaftsbild
3. Schaffung von mehr Wohnraum
4. Beseitigung von dauerhaften Bauschäden an Flachdächern
5. Durch die geringe Dachneigung entsteht eine einigermaßen einheitliche Firsthöhe im Änderungsgebiet bei oft sehr unterschiedlichen Flachdachgrundrissen

Die Aufsattelung eines Satteldaches soll ohne Kniestock erfolgen. Verursacht durch die aus den Flachdachgrundrissen resultierenden Vor- und Rücksprünge der Fassade ergeben sich konstruktionsbedingt an verschiedenen Stellen Kniestöcke. Die Wahl des Bezugspunktes für die Einhaltung des Kniestockes soll sich deshalb an den längsten durchgängigen Teil der Längsfassade ausrichten.

Nachdem keine zeitliche Bindung zur Umsetzung der Dachänderung vorgesehen ist, geht die Stadt Nördlingen von einer langfristigen Umsetzung der Bebauungsplanänderung aus, die jedoch in der Abwägung mit dem dann verbesserten Ortsbild hingenommen wird.

Da in Bezug auf die überbaubaren und versiegelten Flächen keine Änderungen vorgenommen werden, sondern es sich lediglich um die Ausführung des bisherigen Flachdaches als Satteldach handelt und somit die bisherigen Grün- und Freiflächen vollständig erhalten bleiben, liegen aus Sicht der Stadt Nördlingen keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor für die Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen wären.

Nördlingen, den 30.09.1998

Stadtbauamt Nördlingen

W. Stark

Stadtbaumeister