

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu ändernde Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des „Herkheimer Viertels“ am südwestlichen Ortsrand der Stadt Nördlingen und umfasst eine Fläche von ca. 1,08 ha.



Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Hölderlinweg“ Fl. Nrn. 3413/24
- im Osten durch die „Wehrlinstraße“, Fl. Nr. 3410/1
- im Süden durch „Dr.-Hausmann-Straße“, Fl. Nr. 3409/1
- im Westen durch den Geschosswohnungsbau auf Fl. Nrn. 3406.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nrn. 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, 3413/23, 3413/25, alle Gemarkung Nördlingen.

2. Anlass für die Bebauungsplanaufstellung

Der Stadtrat der Stadt Nördlingen beschloss bereits im Jahr 1964 den Bebauungsplan Nr. 98 „Westlich des Herkheimer Weges“, sowie 1967 die 1. Änderung und 2009 die 2. Änderung des Bebauungsplanes. Nun soll der Bebauungsplan erneut angepasst werden. Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 98 „Westlich des Herheimer Weges“ sind die bereits vorgenommenen privaten Grundstücksverkäufe der noch unbebauten Grundstücke Fl.Nrn. 3413/20, 3413/21, 3413/22, 3413/23 und 3413/25 (alle Gemarkung Nördlingen) in Verbindung mit einem neu entstehenden Grenzverlauf. Es ergeben sich nun zwei größere Grundstücke, die jeweils mit einem Einfamilienhaus bebaut werden sollen. Durch die neuen Grundstücksgrenzen sind die derzeit festgesetzten Baufenster hinfällig und städtebaulich nicht mehr vertretbar. Es bedarf einer neuen städtebaulichen Ordnung der zu errichtenden zwei Einfamilienhäuser durch die Festsetzung neuer Baufenster.

Ergänzend zu den Baufenstern wird die Geschossigkeit angepasst. Die umgebende Bebauung ist geprägt von zweigeschossigen Baukörpern mit Satteldach. Derzeit lässt der Bebauungsplan jedoch nur ein Vollgeschoss in Verbindung mit einem Satteldach zu. Diese Festsetzung soll aus städtebaulichen Gründen an den Bestand (zwei Vollgeschosse plus Satteldach) angepasst werden.

Zudem werden im Rahmen der 3. Änderung die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes grundlegend überarbeitet und auf den aktuellen Stand gebracht, um auch weiterhin eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Neben Erhöhungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) werden auch die Baufenster nach Süden hin vergrößert, um maßvolle Gebäudeerweiterungen zu ermöglichen.

3. Art des Verfahrens

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. § 13a Abs. 1 BauGB besagt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Die gemäß Bebauungsplanänderung zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann daher abgesehen werden.

4. Flächennutzung

Das ca. 1,08 ha umfassende Gebiet „Westlich des Herkheimer Weges“ ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird es als WR (reines Wohngebiet) festgesetzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig.

5. Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Bebauung wird weiterhin als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Ein Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist, dass ab sofort die Festsetzung zur Geschossigkeit mit II (2 Vollgeschosse) fixiert ist. Die in der 2. Änderung beinhaltete Festsetzung "max. 2 Geschosse und eines davon im Dachraum" ist somit obsolet.

7. Wasserversorgung

Das bestehende Wohngebiet ist bereits an das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Nördlingen angeschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind ggfs. vorzunehmen.

8. Abwasserbeseitigung

Das Gesamtgebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Abwasser wird in die Nördlinger Zentralkläranlage weitergeleitet.

9. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Baden-Württemberg Ostwürttemberg Donau-Ries AG (EnBW ODR). Das Gebiet ist an die vorhandene Versorgungsanlage angeschlossen. Das Gebiet ist mit Erdgas durch die Erdgas-Schwaben erschlossen.

10. Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Trotzdem ist bei Erdarbeiten generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landesamt Donau-Ries einzuschalten, dass alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

11. Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes müssen alle Beobachtungen und Funde unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf den Bodendenkmälern gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung und sachgemäßen Bergung von Fundgegenständen sowie zur Klärung der Fundumstände zu dulden. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Die Ausbringung von Bodenaushub auf landwirtschaftlichen Flächen ist vorher der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

12. Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeleitungen, sowie Abwasserkanäle sollten bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen verlegt werden.

Stadt Nördlingen, 24.07.2018

Stadtbauamt

Marktplatz 15

.....

Philipp Wettemann

SG 61 - Stadtplanung