

## 1. Lage des Planungsgebietes

Das zu ändernde Bebauungsplangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Grosselfingen und umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha.



Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Am Sportheim“, Fl. Nrn. 412/4
- im Osten durch die „Schloßstraße“, Fl. Nr. 30/1
- im Süden durch die Wohnbebauung des Bebauungsplanes G1
- im Westen durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche, Fl. Nrn. 376.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nrn. 364, 377/1, 377/2, 377/3, 377/4, 377/5, 377/6, 377/7, 377/8, 377/9, 377/10, 377/11, 377/12, 377/13, 377/14, 377/15, 377/16, 377/17, 377/18, 377/19, 377/21, 377/22, 377/23, 377/24, 377/25, 377/26, 377/27, 377/28, 377/29, 377/30, 377/31, 377/32, 377/33, 377/34, 377/35, 377/36, 377/37, 377/38, 377/39, 377/60, 381/2, sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 370/1 und 376, alle Gemarkung Grosselfingen.

## 2. Anlass für die Bebauungsplanaufstellung

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans G3 „Kapellenacker“ ist die **Verlagerung der Ortsrandeingrünung**. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan G3 „Kapellenacker“ ist die Ortsrandeingrünung auf den privaten Bauplätzen festgesetzt und in dieser Form in der Realität nie umgesetzt worden, demnach ist keine Ortsrandeingrünung vorhanden. Um die Herstellung der Ortsrandeingrünung in aktuellen Bebauungsplänen sicherzustellen, weist die Stadt Nördlingen mittlerweile die Ortsrandeingrünungen auf öffentlichen Flächen aus und sorgt für die Herstellung und deren Unterhalt. Durch den Grunderwerb einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 376, Grosselfingen, kann die Ortsrandeingrünung nun auf der entstandenen öffentlichen Fläche vorgenommen werden. Hierdurch verlagert sich die Ortsrandeingrünung von einer privaten Fläche hin auf eine öffentliche Fläche. Die Festsetzungen zur Pflanzauswahl (Pflanzliste) wurde für die Ortsrandeingrünung und für die private Grünfläche des Gewerbegebietes konkretisiert.

Im Zuge der Anpassung hinsichtlich der Ortsrandeingrünung werden zudem die sehr eng gefassten **Baufenster** des rechtskräftigen Bebauungsplans nun über die Grundstücksgrenzen durchgezogen und ermöglichen den Bauherren mehr Flexibilität bei der Anordnung der Baukörper. Die alternierend **festgesetzte Firstrichtung** für die westlichen Bauplätze wurde aufgehoben und einheitlich als traufständig verlaufender First festgesetzt. Hierdurch entsteht am Ortsrand ein einheitliches Erscheinungsbild hin zu freien Landschaft. Im Innenbereich des Wohngebietes wurde hingegen die Festsetzung des Firstverlaufes aufgehoben und eine Trauf- oder Giebelständige Bebauung ermöglicht.

Der **Fußweg** welcher das Baugebiet mit dem zu errichtenden Wiesenweg verbindet wurde mit dem angrenzenden Grünstreifen (Fl.Nr. 377/6) getauscht. Bedingt durch die Erschließungsplanung für den zweiten Bauabschnitt wurden für die derzeit noch unbebauten Grundstücke die **Höhen des Erdgeschossfußbodens** im Bebauungsplan festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, einen zu großen Höhenunterschied der benachbarten Grundstücke zueinander zu vermeiden aber dennoch den Bauherren einen Gestaltungsspielraum der Erdgeschossfußbodenhöhen einzuräumen. Zwei **Grünflächen** entlang der Fl. Nrn. 377/1 und 377/2 wurden auf die östliche Straßenseite entlang der Fl. Nrn. 377/32 verlegt, da sich hier schon eine Bestandsmauer befindet und sich dadurch Einschränkungen für den PKW-Verkehr ergeben hätten. Im Zuge der Grünflächenverlagerung wurde die **zwingend festgesetzte Zufahrt** für beide Grundstücke aufgehoben. Für das Grundstück auf Fl. Nrn. 377/32 wurde die zwingende Zufahrt, auf Grund der vorhandenen Mauer, auf die südliche Grundstücksgrenze verlegt. Zudem werden im Rahmen der 1. Änderung die **textlichen Festsetzungen** des Bebauungsplanes überarbeitet und auf den aktuellen Stand gebracht, um auch weiterhin eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie ein zeitgemäßes Bauen zu ermöglichen (z.B. Zulässigkeit von Flachdächern bei Gauben und Zwerchhäusern). Bei den bestehen Gebäuden wurde im Rahmen der Bauantragsüberprüfung mehrere Befreiungen der maximalen Traufhöhe von 3,50 m auf 3,60 m festgestellt. Um den neuen Bauherren das gleiche Baurecht einzuräumen, ohne dabei immer Befreiungen erteilen zu müssen, wurde die **maximale Traufhöhe** in der 1. Änderung zum Bebauungsplan G3 „Kapellenacker“ auf 3,60 m erhöht.

3. Art des Verfahrens

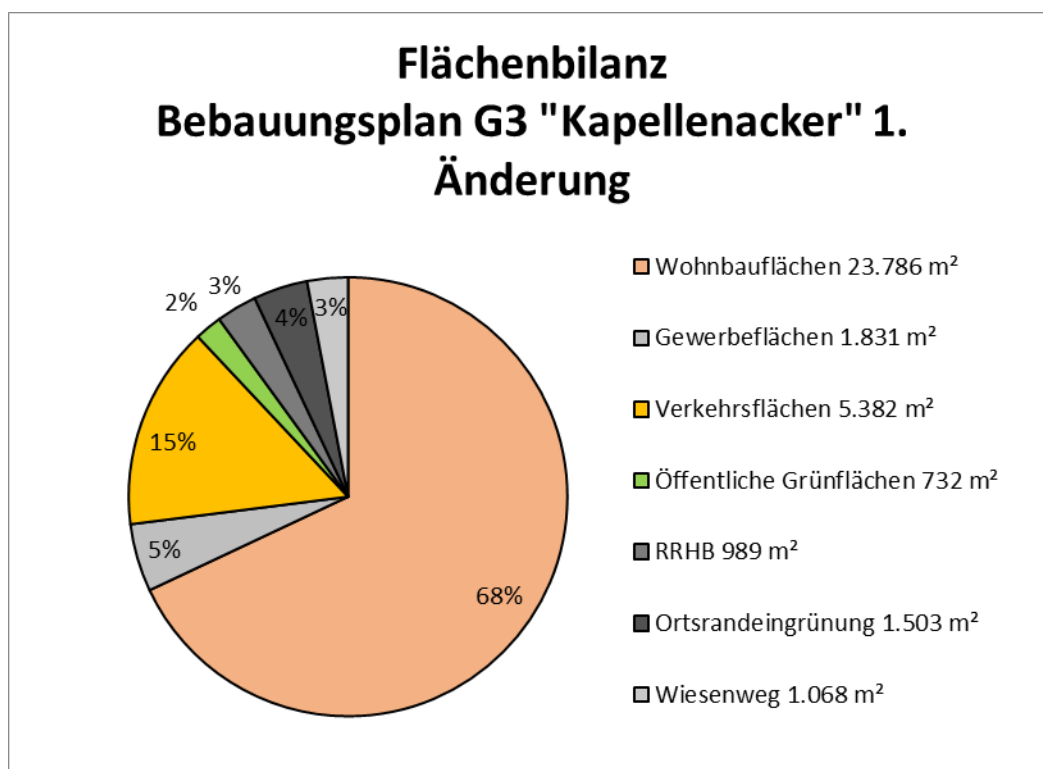
Da bei der Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung berührt werden, u.a. durch die Veränderung der Baufenster, Anordnung der Gebäude hinsichtlich Firstrichtung sowie die Verlagerung der Ortsrandeingrünung, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes G3 „Kapellenacker“ im Standardverfahren durchgeführt.

4. Flächennutzung

Eine Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan ergibt sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

5. Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Bebauung wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Zudem wird im nördlichen Teil des Bebauungsplanes das bestehende Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO beibehalten. Ausnahmen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 sind hier nicht zulässig. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf gliedert sich wie folgt:



6. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

7. Grünordnung

Zur Einbindung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird zur freien Landschaft hin, Richtung Nord-Westen, eine 5 m breite, öffentliche Ortsrandeingrünung mit Baum- und

Strauchpflanzungen festgesetzt. Die Planung der Ortsrandeingrünung orientiert sich dabei an der mit den Fachbehörden abgestimmten Planung der Ortsrandeingrünung aus dem Bebauungsplan L6 „In der Breite II – Nord“, Löpsingen. Es wird demnach eine zweireihige Bepflanzung geben, welche durch einen 2 m breiten Saumstreifen von der Bestandsbebauung abrückt um zum einen die Pflege sicher stellen zu können und zum anderen den Pflanzen genug Raum gibt um wachsen zu können (siehe Anlage zur Begründung -> Pflanzschema). Der Saumstreifen wird mit Landschaftsrasen eingesät. Der Abstand zwischen den beiden Pflanzreihen beträgt 1,0 m, zwischen den Pflanzen innerhalb einer Reihe 2,0 m.

8. Wasserversorgung

Das bestehende Wohngebiet ist bereits an das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Bayerischen Rieswasserversorgung angeschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind ggf. für den zweiten Bauabschnitt vorzunehmen.

9. Abwasserbeseitigung

Das bestehende Wohngebiet ist bereits an das vorhandene Abwassernetz (Trennsystem) der Stadtwerke Nördlingen angeschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind ggf. für den zweiten Bauabschnitt vorzunehmen.

10. Energieversorgung

Das bestehende Wohngebiet ist bereits an das vorhandene Energieversorgungsnetz angeschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind ggf. für den zweiten Bauabschnitt vorzunehmen.

11. 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.

12. 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.

13. Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeleitungen, sowie Abwasserkanäle sollten bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu Baumquartieren verlegt werden. Ist dies aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre, etc.) vorzusehen. Nach vorheriger Absprache mit dem Stadtbauamt kann im Einzelfall von diesem Hinweis abgewichen werden.

Stadt Nördlingen, 08.10.2018

Stadtbauamt

Marktplatz 15

.....  
Philipp Wettemann

SG 61 - Stadtplanung

**Anlage:**

Pflanzschema Ortsrandeingrünung

## Ortsrandeingrünung

Bäume (H, StU 16 - 18)

- *Cbe* *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Aca* *Acer campestre* Feld-Ahorn

Sträucher (verpflanzte Sträucher, 80 - 100):

- *Cs* *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Fa* *Frangula alnus* Faulbaum
- *Li* *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Lx* *Lonicera xylosteum* Rote Heckenkirsche
- *Sn* *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder
- *Vo* *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

Die Bäume und Sträucher werden in zwei Reihen auf Lücke gepflanzt. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,0 m, zwischen den Pflanzen innerhalb einer Reihe 2,0 m. Der Saumstreifen wird mit Landschaftsrasen eingesät.

Pflanzschema

