

Stadt Nördlingen
 Stadtteil Grosseffingen
 SATZUNG über den Bebauungsplan G3 "Kapellenacker"

Die Große Kreisstadt Nördlingen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S.2141), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65, BayRS 2020-1-1-1) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) folgenden Bebauungsplan als Satzung.

§ 1
 Der Bebauungsplan besteht aus der planzeichnerischen Darstellung, in der Fassung vom 09.02.2000, den Festsetzungen durch Text und Planzeichen sowie Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen und der Begründung.

§ 2
Festsetzungen durch Text
 1. **Art der baulichen Nutzung**
 Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO, festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
 Für die nördliche Teilfläche wird Gewerbegebiet (GE), § 8 BauNVO, festgesetzt.
 Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 sowie nach Abs. 3 sind nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist für die einzelnen Bereiche der planzeichnerischen Darstellung und der Nutzungsschablone zu entnehmen.

3. **Bauweise**
 3.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei festgesetzt.

3.2 Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren oder der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.
 Stellplätze können außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden.
 Abweichend von der Baugrenze sind Garagen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie im Einfahrtsbereich zurückzusetzen.

4. **Gestaltung der baulichen Anlagen**
 4.1 **Höhenerweiterung und Höhenlage**
 4.1.1 Die zulässige Zahl der Geschosse ist für die einzelnen Bereiche der Nutzungsschablone zu entnehmen.
 4.1.2 Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses darf an der **Bergseite** max. 0,20 m über dem Niveau der Straßenoberkante liegen.
 4.1.3 Die Höhe der traufseitigen Wand ist an der **Bergseite** entsprechend der Nutzungsschablone zulässig. Die Höhe ist zu messen von der Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut.
 4.1.4 Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt vorgenommen werden.

4.2 **Gebäudegestalt**
 Die Gebäudebreite darf maximal das 0,8-fache der Gebäudelänge betragen.

4.3 **Dachgestaltung**
 4.3.1 Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung sind der planzeichnerischen Darstellung bzw. der Nutzungsschablone zu entnehmen. Der First des Gebäudes muß in Gebäudemitte verlaufen.
 4.3.2 Als Deckungsmaterial sind ziegelrote Biberschwanzziegel oder ähnliche kleinmaßstäbliche Schuppendeckung zulässig.
 4.3.3 Der Dachüberstand bei Gebäuden, einschließlich Garagen und Nebengebäuden, darf ohne Dachrinne an der Traufseite maximal 0,30 m, am Ortsgang maximal 0,20 m betragen.
 4.3.4 Die Summe der Dachaufbauten darf in der Breite maximal ein Drittel der Gesamtraufänge betragen.
 4.3.5 Bei Giebelgäuben und Zwerchgiebeln ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.
 4.3.6 Die Vorderkante der Dachaufbauten muß mindestens 0,40 m hinter der Maueraußenkante liegen. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß mind. 1/4 der Ortsgänge unter dem First des Hauptdaches liegen.
 4.3.7 Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.4 **Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**
 Die Gebäude sind mit einem Außenputz zu versehen.
 Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig.
 Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zulässig.
 Holzhäuser sind in Rahmenbauweise, keine Blockhausbauweise, zulässig.
 Andere konstruktionsbedingte Abweichungen können unter Berücksichtigung der Ortsgestaltung in Abstimmung mit dem Stadtbauamt zugelassen werden.
 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind bei Gebäudeaußenflächen unzulässig.
 Kellergaragen sind nicht zulässig.

5. **Freiflächen und Grünordnung, Einfriedungen**
 5.1 **Einfriedungen**
 Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Garageneinfahrten entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte, sockellose Zäune abzugrenzen. Zaunhöhe darf insgesamt 0,90 m nicht überschreiten.
 Bei den Grundstücken entlang der Flurnummer 376 ist die Einfriedung 0,60 m von der Grenze einzurücken.

5.2 **Straßenbegleitgrün und öffentliche Grünflächen**
 Zur Bepflanzung sind heimische Baumarten zu verwenden.
 Sträucher: Als Sträucher sind standortgerechte Wild- und Blütensträucherarten zu verwenden.

5.3 **Ortsrandeigrünung**
 Die Fläche zur Gestaltung des Ortsrandes ist zu begrünen. Die Erstbepflanzung wird durch die Stadt Nördlingen vorgenommen.
 Zur Bepflanzung sind heimische Baumarten zu verwenden, Sträucher: Als Sträucher sind standortgerechte Wild- und Blütensträucherarten zu verwenden.
 Im Bereich der Ortsrandeigrünung sind keine Nebengebäude, Gartenhäuser o. ä. sowie Lagerflächen zulässig.

5.4 **Private Grünflächen im Gewerbegebiet**
 Entlang der Südgrenze des Gewerbegebietes ist zur Abschirmung eine Baum- und Strauchpflanzung vorzunehmen.
 Zur Bepflanzung sind heimische Baumarten sowie standortgerechte Wild- und Blütensträucher zu verwenden.

5.5 **Sonstige private Grünflächen**
 Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen.
 Zur Bepflanzung sind heimische Baumarten sowie standortgerechte Wild- und Blütensträucher zu verwenden.

5.6 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung gleicher oder vergleichbarer Art zu ersetzen.

6. **Wasserwirtschaft**
 6.1 Schmutzwasser und verschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser ist durch das vorhandene bzw. zu erweiternde Kanalnetz der Kläranlage des Stadtteils Grosseffingen zuzuführen.
 6.2 Das unverschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser von Dach- und Höflflächen ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, breitflächig zu versickern oder in einem Behälter unterhalb der Gebäudeoberfläche zum Zwecke der Grundstücksbewässerung zu sammeln.
 6.3 Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Verkehrsflächen wie Fußwege sowie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen oder wassergebundene Decke, zu versehen.

7. **Immissionsschutz**
 Als flächenbezogener Schalleistungspegel ist im gesamten eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) einzuhalten: 60/45 dB (A)/qm, tags/nachts.
 Im Gewerbegebiet sind die Gebäude aneinander zu bauen. Zufahrten sind nach Norden zu orientieren, Fenster nach Süden, außer bei Büro-, Aufenthalts- und ähnlichen Räumen sind festverglast auszuführen. Die südlichen Freiflächen dürfen nicht gewerblich genutzt werden.

§ 3
 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 Abs 3 BauGB in Kraft.

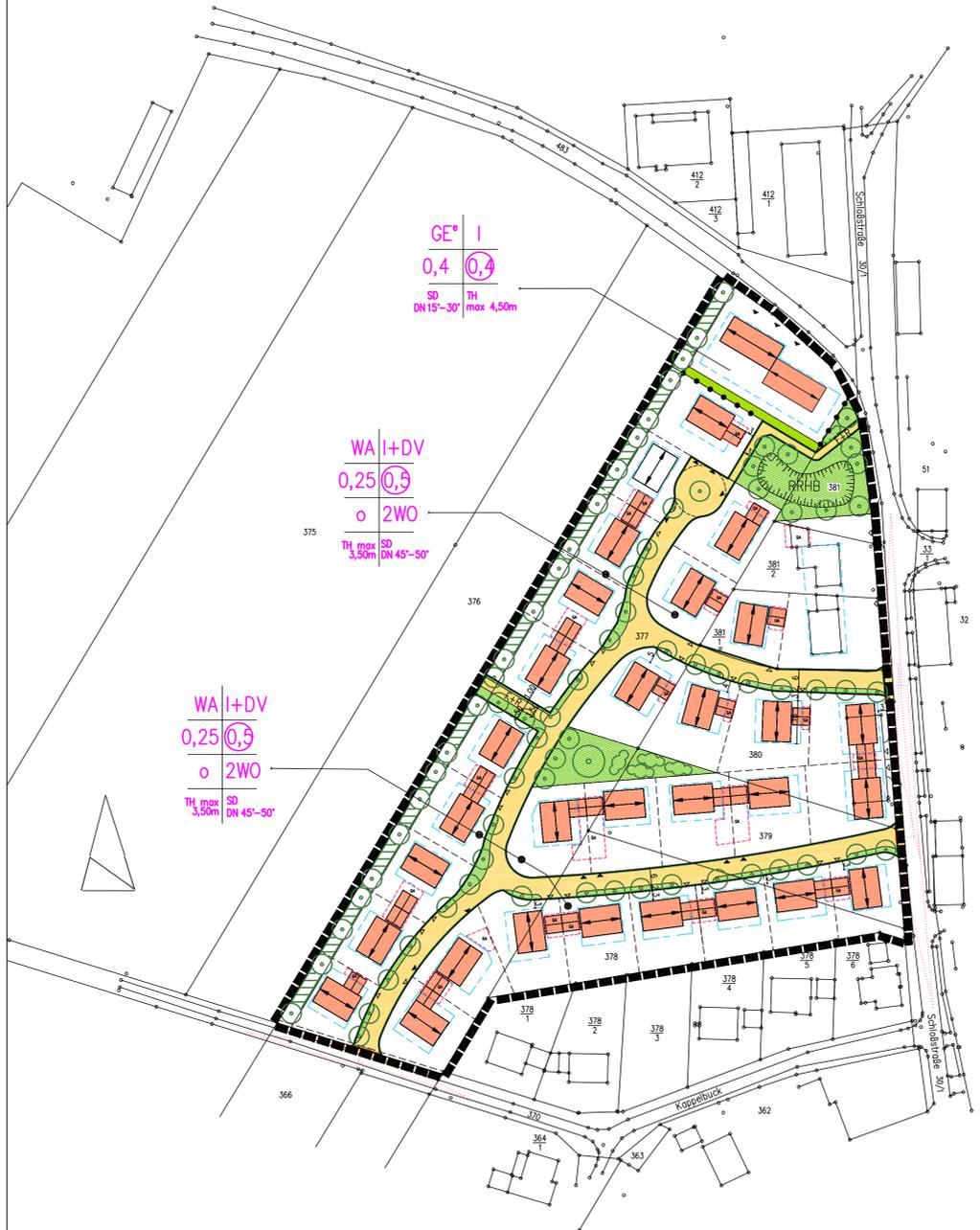
Hinweise:
 Durch die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden Betriebe und landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu Lärm- und Geruchseinwirkungen kommen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind diese jedoch ortsüblich und deshalb hinzunehmen.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Bodendenkmäler stößt. Nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes müssen alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten 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. Aufgedundene 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 dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung und sachgemäßen Bergung von Fundgegenständen sowie zur Klärung der Fundumstände zu dulden.

Beim Antreffen von künstlichen Anfüllungen oder Altblagerungen ist das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten.



Zeichenerklärung	
	Grenze des Geltungsbereiches
	Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
	eingeschränktes Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
z. B.	max. Zahl der Vollgeschosse
	Dachgeschoß als Vollgeschoß, BayBO Art. 2 Abs. 4
z. B.	zulässige Grundflächenzahl, GRZ
z. B.	zulässige Geschosflächenzahl, GFZ
	offene Bauweise
	Maximale Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
	Baugrenze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Flächen für Garagen
	Satteldach
	Dachneigung
	Regenrückhaltebecken
	Hauptfirstrichtung, zwingend
	Höhe der traufseitigen Wand, bergseitig über dem natürlichen bzw. festgelegten Gelände
	öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Sichtdreieck, Zaun- u. Bepflanzungshöhe max. 0, 90m
	Fuß- und Radweg
	Garagenzufahrt zwingend
	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche im Gewerbegebiet
	Ortsrandeigrünung
	Bäume zu pflanzen
	Sträucher zu pflanzen
	B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
	bestehende Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
z. B. 1157	Flurstücksnummern
	Gebäude, bestehend
	Vorschlag für zu errichtende Gebäude
	Maßzahlen in Metern
	Vorschlag für Garagenzufahrt
	Sichtdreieck, außerhalb des Geltungsbereiches

VERFAHREN

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 08.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes G3 "Kapellenacker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.01.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.10.1999 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.1999 bis 22.12.1999 öffentlich ausgelegt.

Nördlingen, den 23.04.2004
 Oberbürgermeister

Nördlingen, den 23.04.2004
 Oberbürgermeister

Der Beschluss des Stadtrates vom 17.02.2000 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt Nördlingen, Marktplatz 15, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über seinen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Nördlingen, den 22.11.2004
 Oberbürgermeister

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN
 BEBAUUNGSPLAN Grosseffingen G3
 "Kapellenacker"

MASSTAB 1/1000



PLANUNG:
 STADTBAAUAMT KEU/STO/LU
 MARKTPLATZ 15 GEZ: 02.10.1998
 86720 NÖRDLINGEN GEÄ: 09.02.2000

STADTBAUMEISTER RALF BRETTIN SG61 - STADTPLANUNG GERHARD THONES