



**GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN**  
**LANDKREIS DONAU-RIES**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 154**  
**"REUTHIEWEG/BUCHENWEG"**

**Festsetzungen**  
 gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990

WA

2. **Maß der baulichen Nutzung**

- II=ID
- 0,35
- 0,7

3. **Bauweise, Baugrenzen**

- offene Bauweise
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- abweichende Bauweise: Schallschutzbebauung  
 Das zwingend 2-geschödigte Wohngebäude ist innerhalb des Bauumrisses entsprechend Art. 6 BayBO zu platzieren. Die Abstände zwischen Wohngebäude und den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen sind mit 1-geschödigten Garagen- und Nebengebäuden mit einer Mindesthöhe von 4,0 m auszufüllen, sodä eine lückenlose Schallschutzbebauung entsteht.
- Baugrenze  
 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
- Nebenanlagen ohne Feuerstätten bis zu 10 qm Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch auf den festgesetzten privaten Grünflächen, errichtet werden.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenregelungen der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

4. **Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 91 BayBO)**

- 4.1 **Gestaltung der Dächer**  
 Hauptflächrichtung parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße  
 Hauptflächrichtung zwingend  
 kein Kniestock zugelassen  
 Kniestöcke bis 0,75 m sind zugelassen, ausgenommen Garagen und Nebengebäude, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren an der Maueraußenkante.  
 Walmdach einzuhalten Dachneigung 15-25°, Dachaufbauten sind nicht zulässig, Dachüberstand höchstens 1,0 m einschließlich Dachrinne  
 Satteldach zwingend, einzuhalten Dachneigung 35-48° max. Dachüberstand an der Traufe: 0,5 m incl. Dachrinne max. Dachüberstand am Ortsgang 0,3 m  
 Der First des Gebäudes muß in Gebäudemitte verlaufen. Dachaufbauten in der Form von Schieppgäuben, Giebelgäuben, Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern sind zugelassen; Ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtraulänge je Dachseite nicht überschreiten. Zwerchhäuser dürfen maximal 1,5 m vor die traufseitige Außenwand vortreten.  
 Bei allen Dachaufbauten mit Satteldach ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.  
 Dachabschnitte sind unzulässig.  
 Bei Nebenanlagen ohne Feuerstätten, Garagen und Carports sind auch andere Dachformen, -neigungen und -deckungsarten zulässig. Aneinandergebauete Garagen und Carports mit Satteldächern sind nur mit der gleichen Flächrichtung und Dachneigung zulässig.  
 Als Deckungsmaterial bei geneigten Dächern ist naturrote bis rotbraune Schuppendeckung zulässig. Glänzendes Deckungsmaterial ist nicht zulässig.
- 4.2 **Höhenentwicklung und Höhenlage**  
**Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude**  
 Wandhöhe Hauptgebäude: 7,0 m  
 Die Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite darf höchstens 7,0 m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 BayBO) betragen.  
 Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

WH 7,0

WH 6,5

Wandhöhe Hauptgebäude: 6,5 m  
 Die Wandhöhe Hauptgebäude an der Traufseite darf höchstens 6,5 m (Wandhöhe gem. Art. 6, Abs. 3, Satz 2 und 3 BayBO) betragen.  
 Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, von der aus die Garage erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.  
 Oberkante Fertigfußboden bei Garagen darf in Garagenmitte höchstens 10 cm über Erschließungsstraße liegen.  
 Alle Gebäude sind mit Außenputz oder mit einer Holzfassade (keine Blockbauweise!) auszuführen.  
 Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig. Zur Gliederung der Baukörper sind Holz, helles Sichtmauerwerk und Sichtbeton zugelassen.  
 Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

4.3 **Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen**

Ansonsten sind die Grundstücke mit Ausnahme der Garagenzufahrten, entlang den Straßenbegrenzungslinien und zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Einfriedungen abzugrenzen.  
 Einfriedungen zur Straße hin sind aus senkrechten Holz- oder Metallstäben herzustellen; Höhe incl. Sockel 1,0 - 1,20 m. Einfriedungsmauern sind nicht zugelassen. Bei seitlichen und rückwärtigen Zäunen darf eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschritten werden.  
 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind in einer Tiefe von mindestens 5,50 m ab Straßenbegrenzungslinie offen zu halten.  
 Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Stellplätze, Garagenzufahrten sowie Wege mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. eingeschlämmte Schotterdecke, in Sandbett verlegtes Pflaster mit Fugen o. ä.) herzustellen.  
 Je 200 m² Grundstückfläche ist ein Laubbaum standortheimischer Vegetation oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
 Pflanzauswahl für Baumplantagen auf privaten Grundstücken  
 Acer platanoides - Spitzahorn  
 Carpinus betulus - Hainbuche  
 Corylus colurna - Baumhasel  
 Fagus sylvatica 'Dawky' - Säulenbuche  
 Fraxinus ornus - Blumenesche  
 Malus communis - Gartenapfel  
 Malus sylvatica - Holzapfel  
 Prunus mahaleb - Steinweissel  
 Prunus padus - Gemeine Traubenkirsche  
 Pyrus calleryana - Stadtbirne  
 Pyrus communis - Säuleneiche  
 Quercus robur 'Fastigiata' - Mehlbeere  
 Sorbus aria 'Magnifica' - Eibereiche  
 Sorbus aucuparia - Elsbereiche  
 Sorbus torminalis - Stielebene  
 Tilia x euclyora - Kirm-Linde  
 Fremdländische Gehölze und Koniferen, sind nicht zugelassen.  
 Das natürliche Gelände ist grundsätzlich unverändert zu belassen. Eventuell notwendige Geländeänderungen können nur im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt vorgenommen werden.

5. **Verkehrflächen**

Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen  
 Verkehrsflächen mit Mischverkehr  
 Verkehrsflächen mit Mischverkehr  
 Sichteck mit Maßzahlen  
 Innerhalb des Sichteckes dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 80cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.

6. **Versorgungsanlagen, Anlagen der Abwasserbeseitigung**

Schmutzwasser ist dem Kanalnetz der Stadt Nördlingen zuzuführen.  
 Die Energie- und Fernmeldeversorgung darf nur über Erdleitungen erfolgen.  
 Bei der Durchführung von Baumplantagen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.  
 Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, breitflächig zu versickern oder in einem Behälter unterhalb der Geländeoberfläche zum Zwecke der Grundstücksbewässerung zu sammeln.

7. **Grünordnung**

private Grünfläche  
 Bäume der standortheimischen Vegetation im öffentlichen Verkehrsgrün zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.  
 Pflanzqualität:  
 Hochstämme: 3 x v m B, StU 14-18 bis 18 - 20  
 Ac Acer campestre "Eislik" - Feldahorn  
 Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" - Echter Roldorn  
 Crataegus prunifolia - Pfauendorn  
 Einzelbaum auf der privaten Grünfläche am Reutheweg zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten  
 Cb Carpinus betulus - Hainbuche

8. **Schallschutz**

Die Wohnhäuser auf den Parzellen 5, 6, 14 und 15 dürfen erst nach der Riegelbebauung errichtet werden. Die Parzelle 16 darf erst nach der Bebauung der Parzelle 4 bebaut werden.  
 Zum Schutz der Wohnnutzung auf den Parzellen P 1 bis P 4 dürfen zu den nordwestlichen Fassadeisen hin nur Nebenräume untergebracht werden, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.  
 Für alle tags und/oder nachts schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf-, Wohnzimmer etc.) der Gebäude ist ein Fenster an der südöstlichen Fassadeisen einzurichten.  
 Bei den Parzellen P 5, P 6, P 14, P 15 und P 16 (in zweiter Reihe zum Reutheweg) ist für jeden Raum im Obergeschoss, der tagsüber nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dient (Wohnzimmer, Kinderzimmer etc.), ein Fenster zu einer anderen als der Nordwestseite zu orientieren.  
 Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 genügen.

9. **Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
 Maßzahlen in Meter  
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  
 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen  
 bestehende Grundstücksgrenzen  
 Flurstücksnummern  
 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen  
 Gebäude bestehend mit Angabe der Hauptnutzung und Anzahl der Geschöbe  
 Vorschlag für zu errichtende Gebäude  
 Verkehrsflächen mit Mischverkehr  
 Unterteilung der Verkehrsflächen:  
 - Mischverkehrsfläche  
 - Verkehrsgrünflächen, z.T. mit Parkplätzen  
 Verkehrsfläche mit Trennung der Verkehrsarten am Reutheweg  
 Unterteilung der Verkehrsflächen:  
 - Verkehrsfläche  
 - Gehweg  
 Parzellennummerierung  
 Empfehlung für Garagenzufahrt

Die Große Kreisstadt Nördlingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3314) die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, des Art. 89, Abs. 1, Nr. 17 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung, des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der gültigen Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung den Bebauungsplan Nr. 154 "Reutheweg/Buchenweg" als Satzung.

**Satzung**  
 § 1

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt der von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, vom 13.03.2007 ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom ..... und die auf diesem vermittelten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermittelten Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sowie der Begründung.

§ 2

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

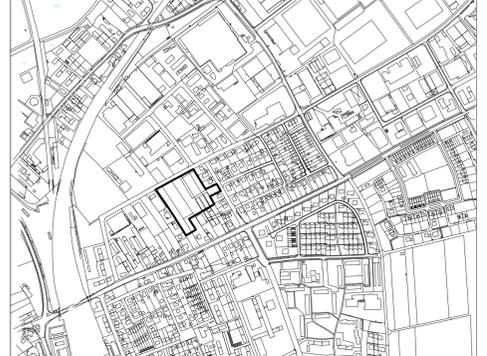
**VERFAHREN**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.  
 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
 Die Stadt Nördlingen hat mit Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Sitzung beschlossen.  
 Nördlingen, den .....  
 Herrmann Faul, Oberbürgermeister  
 Der Beschluss des Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschusses vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. 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 u. 2 und Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.  
 Nördlingen, den .....  
 Herrmann Faul, Oberbürgermeister

**GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 154 "REUTHIEWEG/BUCHENWEG"**

**MASSTAB 1:1000**



GEZ: 13.03.2007/17.07.2007/17.10.2007 HM/JE

GEÄ:  
**PLANUNG:**  
 MOSER ZIEGELBAUER ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU  
 MITTLERE GERBERGASSE 2  
 86720 NÖRDLINGEN  
 TELEFON 09081/29018-0  
 TELEFAX 09081/29018-19  
 architekten@moser-ziegelbauer.de  
 HERMANN MOSER REGIERUNGSDIREKTOR  
 DIPLOMGENEUEUR  
 ARCHITECT BDA BAB  
 ANTON ZIEGELBAUER  
 DIPLOMGENEUEUR (FH)  
 ARCHITECT BDA

N M 1:1000  
 13.03.2007/17.07.2007/17.10.2007  
 Zu dieser Bebauungsplanzeichnung gehört die Begründung