

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Kreis Heidenheim  
Gemeinde Nattheim  
Gemarkung Auernheim

## Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan "Am Pfannenstiel II"

Vorentwurf  
Heidenheim, den 26.01.2017

Bebauungsplan gefertigt:  
Heidenheim, den 30.03.2017/22.06.2017

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Talhofstr. 12  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 9843-0  
Telefax (07321) 9843-13

Es gelten:

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung** (PlanzV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.06.2017 beschlossen wurden.

Ausfertigungsvermerk:  
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 22.06.2017 als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Nattheim, den

Nattheim, den

.....  
(Bereska)  
Bürgermeister

.....  
(Bereska)  
Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Am Pfannenstiel II" in Nattheim-Auernheim

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

## I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan, "Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 4 (3) Ziff. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen zugelassen. Die in § 4 (3) Ziffer 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

### 2. Grund- und Geschosßflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Grundflächenzahl: 0,4  
Geschosßflächenzahl: 0,8

### 3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Die maximal mögliche Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt:

Z = II

### 4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Pfannenstiel“ ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

#### 6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude im Sinne des § 2 (2) der LBO Baden-Württemberg handelt, mit einer Größe von bis zu 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Mindestabstand von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten.

#### 7. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

#### 8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang den Parkierungs- und Grünflächen der Straße „Am Pfannenstiel“ sowie des im Süden des Geltungsbereichs dargestellten Fußwegs keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

#### 9. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Hinweis:

Die Erschließungsstraße ist so auszubauen, dass sie für die Festsetzung einer „Tempo-30-Zone“ geeignet ist. Die Flächen sind baulich so herzustellen, dass die Vorfahrtsregel „rechts vor links“ keinen optischen Widerspruch erfährt.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 10.1 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu fassen, zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern. Details regelt die örtliche Bauvorschrift Kap. III Nr. 6.
- 10.2 Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen, usw. ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, eine konzentrierte Versickerung ist unzulässig.
- 10.3 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei, unzulässig.

11. Pflanzgebot  
 (§ 9 (1) 25a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- 11.1 "pfg 1": Die im Bebauungsplan festgelegte Fläche ist mit einer Obstbaumreihe zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 50 m<sup>2</sup> anteiliger privater Grünfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Anzupflanzen sind 3mal verpflanzte hochstämmige Obstbäume folgender Arten: Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

- 11.2 "pfg 2": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume folgender Arten:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*) sowie hochstämmige Obstbäume, wie Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ausschließlich hochstämmige Obstbäume zulässig.

11.3 "pfg 3" Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Die Pflanzgebotsfläche „pfg 1“ wird dabei nicht mitberechnet.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Gemeine Birne (*Pyrus pyraeaster*), und hochstämmige Obstbäume: Walnuss, Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

11.4 Hinweis:  
Die Ausführung der Pflanzgebote pfg1 und pfg3 durch die Eigentümer der Privatgrundstücke wird von der Gemeinde nachgeprüft werden. Die Pflanzverpflichtungen werden in den Kaufvertrag aufgenommen.

11.5 Hinweis:  
Ein festgestelltes Defizit an Baumpflanzungen der Pflanzgebote pfg 1 bis 4, das nicht nach Nr. 11.1 oder 11.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf öffentlichen oder privaten Grundstücken ausgeglichen werden kann, wird von der Gemeinde Nattheim auf dem Flurstück 4197 der Gemarkung Nattheim ausgeglichen.

## 12. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.

Die Böschungen und Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

13. Höhenlage der baulichen Anlagen  
(§ 9 (2) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf den Schwerpunkt des eingezeichneten Hausschemas, ist im Plan eingetragen. Eine Überschreitung der EGFH von 0,25 m oder eine Unterschreitung der EGFH von 0,50 m ist zulässig. Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EGFH auf die überwiegende Grundrißfläche des Gebäudes.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass die EGFH bei Unterschreiten der festgesetzten Höhe unterhalb der Stauebene des Kanals liegen kann. Eine Verringerung der EGFH kann zu einer Verminderung der Hochwassersicherheit führen.

14. Besondere bauliche Vorkehrungen  
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Hinweis: Es wird empfohlen, die Untergeschosse der Gebäude gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Kanalisation ist unzulässig.

## 15. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe beim Satteldach und beim Walmdach) wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Die maximal zulässige Traufhöhe (Traufe beim Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach und versetztem Pultdach) bemisst sich als das Höchstmaß zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) über der Erdgeschossfußbodenhöhe (Höhe Rohfußboden) sowie das Höchstmaß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe-TH) an der Traufseite ist folgendermaßen festgesetzt:

	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
bei Sattel-/ Walmdach	4,50 m	9,00 m
Bei Zeltdach/ flachem geneigtem Satteldach (Dachneigung 10-22°)	5,60 m	7,50 m
	Untere Traufe	obere Traufe
Bei Pultdach	5,60 m	6,50 m
Bei versetztem Pultdach	5,60 m	8,00 m
	Gebäudehöhe (GH)	
Bei Flachdach	5,60 m	

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

## II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan (Hinweise) (§ 9 (6) BauGB)

### 1. Wasserschutzzone

(§19 (1 u. 2) WHG und Schutzgebietsverordnung des RP Nordwürtt. vom 31.10.1967 in der Fassung vom 14.08.1972 für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Egautal)

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Fassungen im Egautal“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung.

Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Es dürfen keine Materialien verwendet werden, aus denen wassergefährdende Stoffe ausgewaschen oder ausgelaugt werden können. Die zu erwartenden Auflagen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

### 2. Bodenfunde

(§ 20 DschG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### 3. Bodenschutz

(§ 4 BodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.



#### 4. Altablagerungen (LabfG)

Nach dem Altlasten- und Bodenschutzkataster liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu verständigen (§ 23 (1) LabfG).

#### 5. Baugrunduntersuchungen

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Mergelstetten-Formation (Oberjura).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offener bzw. lehmgefüllter Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 6. Hinweis zur Gebäudeentwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fußbodenhöhe der Untergeschosse unterhalb der Stauebene der Kanalisation liegen kann. Vorkehrungen gegen von außen eindringendes Wasser werden empfohlen

#### 7. Hinweis zur Straßenbeleuchtung

Im Kaufvertrag über die Baugrundstücke wird geregelt, dass die Aufstellung und der Betrieb von Straßenlaternen auf dem privaten Grund zu dulden ist.

### III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Am Pfannenstiel II“ (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Pfannenstiel II" in Nattheim- Auernheim.

#### 1. Äußere Gestaltung von Dächern (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten dürfen  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Dachaufbauten auf Flachdächern sind nicht zulässig. Davon abweichend darf die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) auf Flachdächern bis zu maximal 1,25 m überschritten werden.

Zwerchgiebel und Risalite sind bis maximal  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge zulässig.

#### 2. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen sind als Einfriedigungen Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

Maschendrahtzäune sind entlang öffentlicher Flächen unzulässig.

#### 4. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

#### 5. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser  
(§ 74 (3) 2 LBO)

Auf den Grundstücken sind offene Regenwasserrückhaltungen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2,6 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche herzustellen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und der Regenwasserrückhaltung zuzuführen. Die Einleitung von Abwasser ist unzulässig.

Unverschmutztes Niederschlagswasser darf nur über die oberste belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm Humusauflage versickert werden. Die Einleitung in die bepflanzbaren Versickerungsmulden hat oberirdisch zu erfolgen.

Eine gedrosselte Ableitung (Grundablass) sowie ein Überlauf von über den Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen in den Mischwasserkanal ist vorzusehen.