

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim - Schloßgartenstraße 4, 97980 Bad Mergentheim

Landkreis Heidenheim  
Stadt Nattheim  
Gemarkung Nattheim

## Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

### "Areal Ramenstein"

Vorentwurf gefertigt:

Heidenheim, den 29.05.2008

Bebauungsplan ausgearbeitet:

Heidenheim, den 18.09.2008/22.01.2009

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

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von  
Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte  
vom 01.01.2007

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage  
(BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung (LBO),

in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges. Bl. S. 617),  
zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. S. 252)

Dieser Textteil ist eine Mehr-  
fertigung /das Original des Be-  
bauungsplanes und der örtlichen  
Bauvorschriften die vom Gemeinderat  
in seiner Sitzung vom .....  
als Satzungen beschlossen wurden.

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvor-  
schriften sind in der vorliegenden Fassung vom  
Gemeinderat in der Sitzung vom ..... 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  
" Areal Ramenstein "

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

I. Festsetzungen zum Bebauungsplan " Areal Ramenstein "

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 (1) 5 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Auf den dargestellten Gemeinbedarfsflächen sind nur zweckgebundene bauliche Anlagen für schulische, soziale und sportliche Zwecke zugelassen.

2. Grundflächenzahl

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind für die Gemeinbedarfsnutzungen überall in erforderlichem Umfang zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 4.1 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu fassen, rückzuhalten, zu versickern und in öffentlichen Ableitungsmulden abzuleiten, soweit topografisch möglich (vgl. Ziff. III.2.).
- 4.2 Befestigte Flächen, insbesondere Zufahrten und Stellplätze, sind soweit möglich wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Plätze, Höfe und Wegen usw. ist breitflächig zu versickern, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.
- 4.3 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.
- 4.4 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für entstehende Eingriffen in Natur und Landschaft durch bauliche Anlagen sind mit dem Bauantrag nachzuweisen.

### 5. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV-Kabel (0,5 m rechts und links der Leitungsachse) dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht angelegt werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

### 6. Besondere bauliche Vorkehrungen

(§ 9 (5) 1 BauGB)

Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Kanalisation ist unzulässig.

## II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan "Areal Ramenstein" (§ 9 (6) BauGB)

### 1. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG und Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1)

Das Baugebiet liegt in der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal.

Die Bestimmungen der Rechtsverordnung 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 das Landratsamt Heidenheim, Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. 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. Immissionsschutz (TA Lärm/18. BImSchV)

Durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen bei Nutzung des Festplatzes ist darauf hinzuwirken, dass die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 TA Lärm an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres sowie an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden nach Ziffer 6.3 der TA Lärm überschritten werden.

Für den existierenden Bolzplatz kommt die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) zur Anwendung. Durch organisatorische und technische Maßnahmen soll durch den Betreiber die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach § 2 sichergestellt werden.

## 6. Geotechnik (DIN 4020)

Verkarstungserscheinungen, wie Erdfälle und Dolinen sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden für Neubauten empfohlen.

### III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften " Areal Ramenstein " (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Areal Ramenstein "

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

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

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

Auf den Grundstücken sind offene Regenwasserrückhaltemulden mit einem Fassungsvermögen von mindestens  $2,5 \text{ m}^3$  pro  $100 \text{ m}^2$  Dachfläche und gedrosseltem Ablauf herzustellen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und dieser Regenwasserrückhaltung zuzuführen (vgl. Ziff. I.10.1).

Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Niederschlagswassermengen in öffentlichen Ableitungsmulden, wo dies nicht vorhanden oder topografisch möglich, in die Mischwasserkanalisation, ist einzubauen.