Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(Nr. 3+13 Anl. z. PlanzV 81)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
(Nr. 1.1.4 Anl. z. PlanzV 81)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Geschoßflächenzahl (§ 16, 17 und 20 BauNVO)
(Nr. 2.1 Anl. z. PlanzV 81)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Grundflächenzahl (§ 16, 17 und 19 BauNVO)
(Nr. 2.5 Anl. z. PlanzV 81)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
(§ 16 und 20 BauNVO) (§ 2 (5) LBO)
(Nr. 2.7 Anl. z. PlanzV 81)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
(§ 16 und 20 BauNVO) (§ 2 (5) LBO)
(Nr. 2.7 Anl. z. PlanzV 81)
Das oberste Geschoß ist nur in Dachraum möglich.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Größte Traufhöhe über der Eingeschoßfußbodenhöhe (EGFH)
(§ 16 und 18 BauNVO) (Nr. 2.9 Anl. z. PlanzV 81)

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
(Nr. 3.1 Anl. z. PlanzV 81)

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
(Nr. 3.2.4 Anl. z. PlanzV 81)

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Abweichende Bauweise
(§ 22 (4) BauNVO)
(§ 2 (2) PlanzV 81)

Überbaubare Grundstücksflächen,
mit Baugrenzen umgrenzte
nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB) (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB) (§ 23 (3) BauNVO)
(Nr. 3.4 Anl. z. PlanzV 81)

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Firstrichtung der Hauptfirstrichtung bei Satteldach
(Nr. 3.6 DIN 18003/3 (2 (2) PlanzV 81)

Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
(§ 12 BauNVO) (§ 2 (2) PlanzV 81)
(Nr. 11.2 Anl. z. PlanzV 81)

Flächen für Garagen/Carports (§ 9 (1) 4 BauGB)
(§ 2 (2) PlanzV 81)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
(Nr. 12.1 Anl. z. PlanzV 81)
Aufteilung (ist nur Skizzierung, unverbindlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)
Verkehrsberuhigte Bereiche mit verkehrsbeschränkenden Ausbau als Spiel- und Fußgängerbereich, Parkplatz, Pflanzflächen
(Nr. 6.2 Anl. z. PlanzV 81)

Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)
Einfahrt, Einfahrtbereich
(Nr. 6.4 Anl. z. PlanzV 81)

Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB) und Flächen für Versorgung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB)
(Nr. 7 Anl. z. PlanzV 81)

- Elektrizität (Gasstation)
(Nr. 7.4 Anl. z. PlanzV 81)

- Abfall
(Nr. 7.5 Anl. z. PlanzV 81)

Führung unterirdischer versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)
Elektrische Leitung
(Nr. 8.6 Anl. z. PlanzV 81)

Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
(Nr. 9 Anl. z. PlanzV 81)

- Spielplatz
(Nr. 9 Anl. z. PlanzV 81)

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB) Abwasser Wasser Elektrizität
(Nr. 15.3 Anl. z. PlanzV 81) (§ 2 PlanzV 81)

Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) 22 BauGB)
(§§ 12, 21a BauNVO)
(Nr. 11.3 Anl. z. PlanzV 81)

Gemeinschaftliche Tiefgarage (§ 9 (1) 22 BauGB)
(§§ 12, 21a BauNVO)
(§ 2 (2) PlanzV 81)

Nutzungsarten, wie Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pflanzgebot für Einzelbäume
(Nr. 13.2.1 Anl. z. PlanzV 81)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen
(Nr. 13.4 Anl. z. PlanzV 81)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(Böschungen) zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 25 BauGB)
(Nr. 15.3 Anl. z. PlanzV 81)

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)
Eingeschoßfußbodenhöhe in neuem Höhenbezug
(§ 16 und 18 BauNVO)
(§ 2 (2) PlanzV 81)

Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (2) BauGB)
Längsneigung, Straßenhöhe, Sicherung, in neuem Höhenbezug (Nr. 5.4 DIN 18003/3 § 2 (2) PlanzV 81)

Querschnitt (§ 9 (1) BauGB) (§ 72 (1) 1 LBO)
Straßen
(Nr. 2.6 DIN 18003/3 § 2 (2) PlanzV 81)

Sichtflächen (§ 9 (1) BauGB) (§ 72 (2) 1 LBO)
(Nr. 15.1 Anl. z. PlanzV 81)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)
(Nr. 15.1 Anl. z. PlanzV 81)

Grenze unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlichen Maßes der Nutzung
(§ 9 (7) BauGB) (§ 16 (5) BauNVO)
(Nr. 15.3 Anl. z. PlanzV 81)

Grenze unterschiedlicher Festsetzungen (§ 9 (2) BauGB)
(§ 16 (5) BauNVO)
(§ 2 (2) PlanzV 81)

Fußschnene der Nutzungsschablone (§ 9 BauGB)
(§ 2 (2) PlanzV 81)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Besondere Grenzen
(§ 1 (2) PlanzV 81)

Geplante Grenzen (unverbindlich)
(§ 2 (2) PlanzV 81)

Böschungen
(§ 1 (2) PlanzV 81)

Flurstücksnummer
(§ 1 (2) PlanzV 81)

Gebäudenummer
(§ 1 (2) PlanzV 81)

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BauGB)
Sichtfeld
(Nr. 15.4 Anl. z. PlanzV 81)

TEXTTEIL

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

I Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)
Stehe Einschrieb in Legplan.

In "WA" sind gem. § (6) BauNVO nur die in § 4 (3) 2ff. 1 und 2 genannten Ausnahmen zugelassen. Die in § 4 (3) 2ff. 4, 4 und 5 genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

In "WB" sind gem. § (6) BauNVO die in § 4 a (3) genannten Ausnahmen nicht zugelassen. Somit ist § 4 a (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Grund- und Geschoßflächenzahl
(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16,17,19,20 BauNVO)
Stehe Einschrieb im Legplan.

Die zulässige Geschoßfläche wird an die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht
(§ 21 a (6) BauNVO).

3. Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO
u. § 2 (5) LBO)

Stehe Einschrieb im Legplan.

Hinweis: Bei der Festsetzung Z = max. II (Hinweis I+D) und Z = max. III (Hinweis II+D) ist das oberste Geschoß nur im Dachraum möglich.

4. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
Stehe Einschrieb im Legplan.

4.1 Offene Bauweise (ED, § 22 (2) BauNVO).

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

4.3 Besondere Bauweise b^1, gem. § 22 (4) BauNVO, hier Hofbebauungsweise, die Hofabschlußseiten richten sich nach den Bestimmungen der LBO. Soweit nicht aufeite Grenze gebaut wird, sind die Abstandsflächen nach den Bestimmungen der LBO einzuhalten.

4.4 Besondere Bauweise b^2, gem § 22 (4) BauNVO: Für Grenzgaragen wird abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt, daß entgegen § 7 LBO ausnahmsweise die zulässige seitenwände bis Maximal bis 3,50 m zur Grenze max. 7,50 m, die mittlere Höhe max. 4,0 m über der Fußbodenhöhe, sowie die Abschlußwände an der Nachbargrenzen max. 35 qm betragen darf (§ 52 (2) LBO).

5. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)
Stehe Einschrieb im Legplan.

Kürzerne, senkrecht zur Hauptrichtung stehende. Firste, sind zugelassen (untergeordnete Firste).

6. Flächen für Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)
Stehe Einschrieb im Legplan.

Die Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den mit "Ga" und "Gb" gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ausnahme: Weitere Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erst dann zugelassen werden, wenn die mit "Ga" und "Gb" gekennzeichneten Flächen voll ausgenutzt sind.

7. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt - nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Die in Legplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbeeinträchtigenden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benutzung über 0,80 m, gemessen von der Verkehrsfläche, freizuhalten.

9. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Garagenzufahrten "GZ" sind nur an den einzeichnerischen Einfahrtsrichtungen zugelassen. Ausnahmen für Garagenzufahrten "GZ" bei Einzel- und Doppelgaragen an anderen Seiten können zugelassen werden, wenn die Gestaltung der Verkehrsanlagen nicht entgegensteht.

10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen erhalten einen verkehrsberuhigenden, ortsnahen Ausbau und werden gemischt genutzt als öffentliche, Fahrfläche, Parkfläche und Grünfläche.

11. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Rechtsträgerinnen öffentlicher Versorgungsanlagen, der Gemeinde oder der benachbarten Grundstückseigentümer zu belasten.

12. Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Die im bebauungsplan festgesetzt dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind große standortgerechte Einzelbäume, wie z. B. Linde, Eschenahorn.

13. Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die im bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten.

Hinweis: Die weiteren vorhandenen, im Legplan dargestellten Bestbäume sollten erhalten werden, da mit die Bebauung und Erschließung dies zuläßt

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

Stehe Einzeichnung im Legplan.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend der Eintragungen in 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.

Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

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

Die Eingeschoßfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf das eingezeichnete Haushöhe, ist im Plan eingetragen und auf ± 0,25 m einzuhalten.

Bei versetzten Geschossen bestimmt sich die EGFH auf die überwiegende Grundrißfläche des Gebäudes.

Hinweis: Den Baugesuchen sind Geländeschnitte mit den geplante baulichen Anlagen und Verkehrsflächen beizufügen.

16. Gebäudehöhen
(§ 16 und 18 BauNVO)

Das Höchstmaß zwischen der Eingeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe) ist im Legplan eingetragen.

17. Dachflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind
(§ 9 (1) 1 BauGB)

Im Baugebiet sind Anschlüsse an den öffentlichen Kanalnetz nach DIN 1986 anzuführen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (1) BauGB und § 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung
(§ 73 (1) 1 LBO)

Für die Dacheindeckung ist rotes bis braunes Material zu verwenden.

Die Erddeckenhöhe der Tiefgarage (Tiga) hat mind. 0,50 m zu betragen.

2. Dachform und Dachneigung
(§ 73 (1) 1 LBO)

Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Legplan.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit der Zweifels in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen.

Dachaufsatten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebelseiten muß mind. 1,50 m betragen.

Der Dachvorsprung darf am Ortgang max. 1,00 m betragen.

Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind als Satteldach oder Schlepptach auszuführen, oder ist das Dach des Hauptgebäudes entsprechen.

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

3. Gemeinschaftsantennen
(§ 73 (1) 3 LBO)

Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind andere Außenantennen nicht zulässig. Ausnahmen ist auf den Gebäuden hat eine, oder als eine Antenne pro Wohngebäude zugelassen.

4. Versorgungsleitungen
(§ 73 (1) 4 LBO)

Die Versorgung der Elektrohausanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden verlangend, Gasanschluß und Freileitungen sind nicht zugelassen.

5. Freiflächen
(§ 73 (1) 5 LBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Befriedung ist mit einheimischen Gehölzen, Pflanzen und Bäumen nachzuführen.

6. Einfriedigungen
(§ 73 (1) 5 LBO)

Zugelassen sind an der Straßenfront Sockel und ziegelfarbes bis 0,20 m, ausgenommen notwendige Stützmauern bis max. 0,80 m, Zaun oder Hecke bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m einschließlich Sockel bzw. Stützmauer, gemessen von den Verkehrsflächen. Zwischen den Grundstücken sind offene Einfriedigungen bis max. 1,20 m Gesamthöhe zugelassen.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 11 (1) und 73 (2) 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen des Erdreichs an baulichen Anlagen anschließenden Gelände über 0,50 m sind genehmigungspflichtig.

Hinweis: Die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist zu berücksichtigen.

III Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
(§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone
(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Stuttgart v. 14.12.77)
Das Baugebiet liegt in der "Engeren Schutzzone (II) für Grundwasserfassungen im Brenztal".

Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen 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 unveränderbaren Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abgabe von Grabungsgenehmigungen nach § 25 DSchG wird verwiesen.

3. Erdaushub
Bei der Entsorgung von Erdaushub, Straßenaufbruch und Bauschutt

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

INGENIEURBÜRO
JUNGINGER + PARTNER GmbH
HOCHHEIMERSTR. 11 TEL. 07135/4481
7143 HEIDENHEIM

Verfahrensvermerke zur Deckblattänderung v. 23.03.1994

Deckblatt über die Änderung eines Baubeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	vom 23.03.94
Auftaufungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht durch	am 31.03.94
Aufruf zur Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB bekannt gemacht durch	am 31.03.94
Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt	von 06.04.94 bis 21.04.9
Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB	am 28.04.94
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	von 02.05.94 bis 06.06.9
Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen (Satzungsfestsetzung) gem. § 3 (2) BauGB	vom 23.06.94
Auslegungsbeschluß gem. § 2 (2) BauGB	vom 23.06.94
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht durch	am 15.07.94
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und ortsübliche Bekanntmachung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	von 25.07.94 bis 25.08.9
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB	am 11.07.94
Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	vom --
Ergänzungsauflegung gem. § 3 (2) BauGB	am --
Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB	vom 19.09.94
Ausfertigung gem. § 11 (1) BauGB	am 08.11.94

Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 12 BauGB (Inkrafttreten) am 17.03.95

Rechtsverbindlich seit: 17.03.1995

Heidenheim, den 23.03.1995

Stadtbauamt

Ortsübliche Bekanntmachung: Der Deckblattänderung vom 23.03.1994

Die Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 23.03.1994 als Satzung beschlossen worden und ist während der Auslegefrist nicht geändert worden. Verletzung von Verfahrensvorschriften beanstandet worden. Hiervon wird die Rechtswirksamkeit gem. § 12 BauGB angenommen.

Heidenheim, den 23.03.1995

Stadtbauamt

Bürgermeister

PLANUNGSGRUPPE JUNGINGER + PLANPER
INGENIEURE UND PLANER IN HEIDENHEIM, STUTTGART, KRESSBERG

Bebauungsplan
„Badwiesen West"

Landkreis Heidenheim
Gemeinde Nattheim
Gemarkung Nattheim

Entwurf (Deckblatt) erarbeitet
Heidenheim, den 23. März 1994
Projekt-Nr. 2.94
Bearbeiter: Lamm

ARCHITEKTEN + PLANER
JUNGINGER + PARTNER GmbH
KOCHERSTR. 9-15, 89522 HEIDENHEIM

Reine Verkehrszone im Bereich:
Verkehrsberuhigtes Gebiet
Verkehrsberuhigte Zone

Vorentwurf gefertigt:
Stuttgart, den 07.12.89/16.12.89

Planungsgruppe
Planungsgruppe Junginger + Partner
Bebauungsplan Nattheim, 7000 Stuttgart
Tel. 07119/53241

Auszug aus den Unterlagen des Vermessungsamtes gefertigt und zum Bebauungsplanentwurf zusammengefaßt:

7920 Heidenheim, den 21.02.91 / 15.07.91
Vermessungsingenieur

Vermessungsamt für Vermessung, Baulei...
Lehmann, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Es gelten:
BauGB: Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) / BauNVO: Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) / PlanzV: Fassung vom 30.07.1981 und 90/Sept (BGBl. I S. 2253) / LBO: Fassung vom 28.11.1983 (GBl. Bl. S. 770)

Reine Verkehrszone im Bereich:
Verkehrsberuhigtes Gebiet
Verkehrsberuhigte Zone

Ausfertigung gem. § 11 BauGB
Heidenheim, den 23.11.95
Bürgermeisteramt
Lehmann
Lamm