

GEMEINDE NATTHEIM



BEBAUUNGSPLAN „SCHMALEICH“

SATZUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Planaufstellende Gemeinde:

Gemeinde Nattheim
Bürgermeisteramt
Fleinheimer Straße 2
89564 Nattheim
Tel. (07321) 9784-0
Fax. (07321) 9784-32
E-Mail: info@nattheim.de

Planfertiger:

Ingenieur Atelier Süd GmbH
Dipl.-Ing. Paul Lutz
Badgasse 10
73467 Kirchheim am Ries
Tel. (07362) 95 68 60
Fax. (07362) 95 68 61
E-Mail: info@cons-ias.de

SATZUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHMALEICH“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND UMWELTBERICHT

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Nattheim erlässt die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung (Plan Nr. 01/2069/02) vom 29.01.2009 des vom Ingenieurbüro IAS GmbH Kirchheim am Ries gefertigten Bebauungsplans als **Satzung**.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von IAS Ingenieur Atelier Süd GmbH, Herrn Dipl. Ing. Paul Lutz, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung Nr. 01-2069-02 in der Fassung vom 29.01.2009, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan sind die Begründungen Teil 1 (allgemeiner Teil) und Teil 2 (Umweltbericht) vom 29.01.2009 beigefügt.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind :

1. **Baugesetzbuch** (Bau GB) §2 Abs.1; 9 +10
§§ 9 und 10
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 09. 1997 (BGBl. IS 2141, 1998 I S.137) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04. 1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO-BW)
Vom 19. 12. 2000 (GBl. S. 760)
4. **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG-BW)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.2005 (GBl S. 206)
5. **Gemeindeordnung Baden-Württemberg** (GO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 5.582, ber. 698)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m.W.v. 18.02.2006

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Folgende Festsetzungen wurden durch Planzeichnung getroffen:

A1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet GE 1 bis GE 3 und
Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4

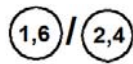
A2. Maß der baulichen Nutzung

II / III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,8

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß



Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

WH 10,0 /
WH 14,0

Wandhöhe in m (als Höchstmaß)

A3. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Wandhöhe	Bauweise
Dachform/Dachneigung	
FD=Flachdach, PD=Pulldach, SD=Satteldach, SHD = Sheddach	

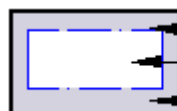
A4. Bauweise, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise

g

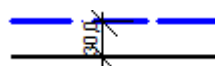
geschlossene Bauweise



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

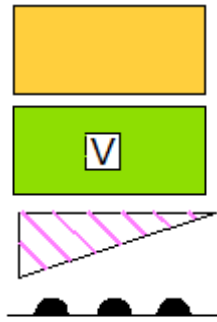


Abstand der Baugrenze von der Grenze - Mindestmaß

A5. Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche



Private Verkehrsfläche

Verkehrsgrünflächen als Bestandteil von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

Sichtfläche; von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen und Aufwuchs ab 80 cm freizuhalten Fläche

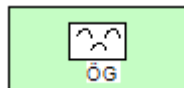
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

A6. Flächen für Versorgungsanlagen



Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“

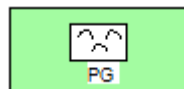
A7. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche „Biotop und Naturdenkmale“



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze als Bestandteil der öffentlichen Grünfläche



Private Grünfläche „Baugebietseingrünung“

A8. Flächen für Anpflanzungen



Pflanzgebot für Laubbaumhochstamm



Pflanzgebot für Gehölzgruppen

A9. Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Gehölzen



Pflanzbindung für Laubbaumhochstamm

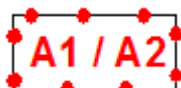


Pflanzbindung für Gehölzgruppen

A10. Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

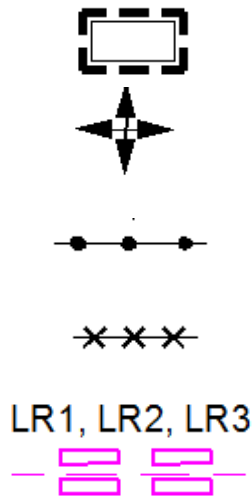
M1 – M6

Landschaftspflegerische Maßnahmen M1 bis M6



Ausgleichsfläche A1 und A2

A11. Sonstige zeichnerische Festsetzungen



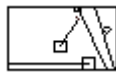
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
Eine der beiden Hauptrichtungen ist einzuhalten

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier:
Art der baulichen Nutzung
zwischen GE4 und GE1 sowie GE2 und GE3

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier:
Stellung der baulichen Anlagen

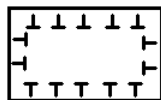
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

B. ZEICHNERISCHE HINWEISE



Digitale Plangrundlage:
B-Grund des Landratsamtes Heidenheim, Abt.
Geoinformation, vom September 2008

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



**Wasserschutz-
zone III**

Umgrenzung Flächenhaftes Naturdenkmal Nr. VIII 30
„Allee an der Alten Heidenheimer Straße“

ohne zeichnerische Darstellung, da gesamter
Geltungsbereich und die Flächen darüber hinaus in
der Wasserschutzzone III liegen

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 Abs. 1 BAUGB

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des **Bebauungsplanes** „**Schmaleich**“ der Gemeinde Nattheim gilt die vom Ingenieurbüro IAS Ingenieur Atelier Süd GmbH, Kirchheim am Ries, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung Nr. 01/2069/02 vom 29.01.2009, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1:1000, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken sowie der Begründung Teil 1 und Teil 2 den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt zu beschreiben:

Gemeinde: Nattheim

Gemarkung: Nattheim

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 161702 m² und schließt folgende Grundstücke ganz oder teilflächig ein:

Flst. Nr. 4614, 4613/1, 4613, 4612, 4605, 4606, 4607, 4601, 4610, 4611 sowie Teilflächen von 4615, 4557, 4603, 4602.

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden von der Kreisstraße K 3032 (südlicher Straßenrand)
- im Westen durch den Weg 4617
- im Süden durch den Gemeindewald und die Mülldeponie des Landkreises Heidenheim
- im Osten durch den Weg 4609 sowie die Grundstücke Flst. Nr. 4608, 4600 und 4599 (z.T. landwirtschaftlich genutzt).

Ergänzend zu den Festsetzungen durch Planzeichen (Rubrik A) wird folgendes durch Text festgelegt.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

GE 1 bis GE 3:

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ferner sind zulässig:

Erdauffüllungen, jedoch nur mit unbelastetem Erdmaterial gemäß § 4 Bundesbodenschutzgesetz unter Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundesbodenschutzverordnung vom 12.07.1999.
Entsprechende Nachweise sind vor Beginn der Auffüllarbeiten dem Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Heidenheim vorzulegen.

Besonders zugelassen sind:

- im GE 1: - Betonfertigteilwerk
- Speditionen
 - Anlagen zum Brechen oder Klassieren von natürlichen oder künstlichen Gesteinen
 - Metallverarbeitungsbetriebe
- im GE 2: - Anlagen nach Ziffer 8.9c) im Anhang zur 4. BImSchV in der Fassung v. 23.10.2007 (Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks)
- im GE 3: - Verwertungsbetriebe im Sinne der Ziffern 8.8, 8.10 und 8.12 der 4. BImSchV
- Anlagen zur Energieerzeugung im vereinfachten Verfahren nach § 19 BImSchG, Ziffer 1.2 der 4. BImSchV

Ausnahmeweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und wenn die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 3
- im GE 1 und GE 2: Anlagen und Betriebe gemäß Ziffer 8.1 bis 8.8 sowie 8.10 und 8.11 des Anhangs der 4. BImSchV

GE 4 - eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig sind das Wohnen nicht wesentlich störender Betriebe im Sinne von § 6 BauNVO, wie:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und soweit die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte nachgewiesen ist.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 – 21a BauNVO und § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.
Eine Baumassenzahl wird nicht festgesetzt.
- 2.2 Wandhöhen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB):

Die max. zulässige Wandhöhe beträgt:

im GE 1 und GE 4 → max. 14 m

im GE 2 und GE3 → max. 10 m

Die maximale Wandhöhe wird wie folgt ermittelt:

- bei Flachdächern an der Außenkante Außenwand als Abstand zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und Oberkante Dachkonstruktion;
- bei geneigten Dächern an der Außenkante Außenwand mit der OK Dachkonstruktion.

3 NUTZUNGSSCHABLONE

In der Nutzungsschablone werden die Festsetzungen für jeweilige Bauquartiere dargestellt, wie:

- Art der baulichen Nutzung
- Zahl der Geschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Wandhöhe
- Bauweise
- Dachform / Dachneigung

Eine Baumassenzahl wird nicht festgesetzt.

4 BAUWEISE / BAUGRENZEN (§ 22 BauNVO)

Folgende Bauweisen wurden festgesetzt:

- a Abweichende Bauweise (im GE 1, GE 2 und GE 3),
d.h. Baukörperlängen über 50 m sind zulässig.
- g geschlossene Bauweise (im GE 4)

5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb dieser Flächen sind zweckdienliche baulichen Anlagen, wie Oberflächenbefestigungen und Bordsteine, sowie unterirdische Grabenquerungen zulässig. Im Bereich der Straßen A und B sind ferner Stützwände (in begrünter Ausführung) bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,5 m zulässig.

5.2 Private Verkehrsflächen

Innerhalb dieser Flächen sind zweckdienliche bauliche Anlagen, wie Oberflächenbefestigungen, Bordsteine, unterirdische Grabenquerungen und Stützwände in begrünter Ausführung, bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,5 m zulässig.

5.3 Verkehrsgrünflächen

Innerhalb den Verkehrsgrünflächen sind lediglich zweckdienliche bauliche Anlagen des Straßenbaus, wie z.B. Schilder und Signalanlagen, zulässig.

5.4 Sichtflächen

Die dargestellten Sichtflächen sind von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen und Aufwuchs ab 80 cm Höhe freizuhalten.

5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Entlang der dargestellten Bereich ohne Ein- und Ausfahrten sind Grundstückszu- und -ausfahrten von privaten Grundstücken zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

6 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der dargestellten Flächen für Versorgungsanlagen „Trafostation“ ist eine zweckdienliche bauliche Anlage zulässig.

7 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche „Biotop und Naturdenkmale“

Innerhalb dieser Fläche sind mit Ausnahme der vorhandenen und ggfs. zu erneuernden Grabenbauwerke keine baulichen Anlagen zulässig. Die Grünflächen sind durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Hochborde entlang der Verkehrsflächen, vor Überfahren durch Fahrzeuge zu schützen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die bestehende Stellplatzfläche in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter-Splitt-Fläche) innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Fläche in der derzeitigen Ausdehnung zulässig.

7.2 Private Grünfläche „Baugebietseingrünung“

Innerhalb dieser Flächen sind keine baulichen Anlagen jeglicher Art, mit Ausnahme von Einfriedigungen, zulässig. Die Anpflanzung dieser Flächen erfolgt durch den Grundstückseigentümer und ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Erschließungsabschnitts herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

8 FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot für Laubbaumhochstämme und Gehölzgruppen:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen und Gehölzgruppen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen (Mindeststammumfang bei Hochstämmen 14-16 cm, Mindestgröße bei Gehölzgruppen und Sträuchern, 2xv, 60-100 cm).

Bei der Pflanzenauswahl, insbesondere bei den Gehölzen, sind grundsätzlich die im benachbarten Laubwald vorkommenden (heimischen) Arten aufgrund ihrer standortüblichen Eignung und im Interesse einer angemessenen Einbindung in die Umgebung zu bevorzugen.

Unter anderem sind folgende Arten zu verwenden:

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkrische	Lonicera xylosteum
Vogelirsche	Prunus avium
Stieleiche	Qercus robur
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Winterlilde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Wollener Schneeball	Viburnum lantana
Gemeinder Schneeball	Viburnum opulus
Roterle	Alnus glutinosa

Innerhalb der bestehenden und geplanten Gewerbebauflächen ist je 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer, großkroniger Laubbaum einzupflanzen. Die Standorte hierfür werden nicht festgesetzt. Eine punktweise Massierung mit mehreren Gehölzen ist anzustreben.

Bei der Pflanzenauswahl, insbesondere bei den Gehölzen, sind grundsätzlich die im benachbarten Laubwald vorkommenden Arten auf Grund ihrer standortüblichen Eignung und im Interesse einer angemessenen Einbindung in die Umgebung zu bevorzugen.

Die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen (Koniferen) ist grundsätzlich untersagt. Die der Begründung beigefügte Pflanzliste ist zu beachten.

9 BINDUNGEN FÜR DEN ERHALT VON BÄUMEN UND GEHÖLZEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Pflanzbindung für Laubbaumhochstämme und Gehölzgruppen:

Die im Plan gekennzeichneten Laubbaumhochstämme und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsgräben sind innerhalb einer Zone von 5,0 m um die Stämme herum zur Erhaltung der Wurzelbereiche zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen im Umfeld von Bäumen und Gehölzen sind die Bestimmungen der DIN 18920 zu beachten.

Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen (Mindeststammumfang bei Hochstämmen 14-16 cm).

10 FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Allgemeine landschaftspflegerische Maßnahmen

- M1: Anpflanzung einer Gehölzgruppe:
3 Spitzahorn-Hochstamm-bäume, StU 14-16 cm
- M2: Eingrünung der Stützmauern mit Gehölzgruppe:
Artenliste und Größe gemäß Ziffer 8
- M3: Eingrünung der Stützmauern mit selbstklimmenden Kletterpflanzen:
mind. aller 10 m Mauerabwicklung ist eine Kletterpflanze einzupflanzen, wie
- Efeu: Hera helix, mTb, 60-100
- Wilder Wein: Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“, mTb, 60-100

- M4: Durchgrünung mit Großsträuchern und Kleinbäumen:
Artenliste und Größen gemäß Ziffer 8
- M5: Anpflanzung einer Baumreihe entlang Straße A:
6 Hochstammbäume, z.B. Spitzahorn (*Acer platanoides*, H, StU 14-16)
- M6: Anpflanzung einer freiwachsenden Gehölzhecke:
Artenliste und Größen gem. Ziffer 8

10.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme A1:

Anlage eines südwestorientierten Buchenhains (2.235 m²)

- a) Ziel:
Anlage, Entwicklung und Unterhaltung eines südwestexponierten Biotops (Baumhaine auf trockenem Standort) als Übergangszone zu umgebenden intensiv landwirtschaftlicher Nutzfläche und zur Anreicherung der Biotopausstattung in Planungsräumen.
- b) Zulässigkeit:
Nicht zulässig sind baulichen Anlagen und Zäune jeder Art sowie unterirdische und oberirdische Leitungen.
Der Einsatz von Düngemitteln ist untersagt.
- c) Maßnahmenbeschreibung:
Anlage und dauerhafte Unterhaltung eines Magerstandorts mit hainartiger Bepflanzung (Rotbuche = *Fagus sylvatica*) und vorgelagerten Altgrasbereich / Wildstaudensaum.
Die Fläche soll vom Schäfer beweidet und gegebenenfalls einmal jährlich gemäht werden.
- d) Unterhaltungsmaßnahmen
- Entwicklungspflege für die Hochstammbäume (abgängige Pflanzen sind durch gleichartige und gleichgroße zu ersetzen)

- Einmalige Mahd der Trockenwiesen im darauffolgenden Jahr (März / April) inkl. Abfuhr des Mähguts.

Ausgleichsmaßnahme A2:

Anlage einer Großgehölzkulisse (4.480 m²)

- a) Ziel:
Anlage, Entwicklung und Unterhaltung einer linienförmig, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Großgehölzfläche als Biotopverbundachse.
- b) Zulässigkeit:
Nicht zulässig sind baulichen Anlagen und Zäune jeder Art sowie unterirdische und oberirdische Leitungen.
Der Einsatz von Düngemitteln ist untersagt.

- c) Maßnahmenbeschreibung:
Anpflanzung einer gemischten Großgehölzhecke mit standortgerechter Artenzusammensetzung. Pflanzraster 2,0 x 2,0 m.
Nach Abschluss der Entwicklungspflege soll die Pflanzung der Eigenentwicklung überlassen werden.
- d) Unterhaltungsmaßnahmen
- Entwicklungspflege für Gehölze (2 – 3 Jahre nach Pflanzung)

11 SONSTIGE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 11.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umringt die Fläche, für die die Planzeichnung, Satzung, Begründung und der Umweltbericht uneingeschränkt Geltung haben.
- 11.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)
Bei gekreuzter Pfeildarstellung für die Stellung der baulichen Anlagen ist eine der beiden Hauptfirstrichtungen zwingend einzuhalten. Abweichungen bis 20 % gegenüber der zeichnerischen Darstellung sind zulässig.
- 11.3 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abgrenzungslinie sind die Nutzungen des Quartiers GE 4 zulässig, östlich davon die des Quartiers GE 1. Außerdem trennt eine in West-Ost-Richtung verlaufende Abgrenzungslinie die Nutzungsfestsetzungen zwischen G2 und G3.
- 11.4 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
hier: Stellung der baulichen Anlagen.
- 11.5 Leitungsrecht LR 1, LR 2 und LR 3 zugunsten der EnBW und deren Rechtsnachfolgern mit einem Schutzstreifen bei LR 1 (20 kV-Freileitung) von jeweils 7,5 m rechts und links der Leitungsachse und bei LR 2 und LR 3 (20 kV-Erdkabel) von jeweils 0,5 m rechts und links der Leitungsachse.
Diese Schutzstreifen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

E TEXTLICHE HINWEISE

E.1 Hinweis des Landesdenkmalamtes

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 (§ 29 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

E.2 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer (§ 126 BauGB):

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und deren Zubehör
2. Verteileranlagen
3. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück sowie
4. Randsteinhinterbeton in jeder erforderlichen Breite und Tiefe zu dulden.

Nach der Richtlinie RAST-End Q müssen feste Einbauten und Masten in einem Mindestabstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand aufgestellt werden.

E.3 Hinweis auf Baugrund / Hydrologie

Die Veräußerer der Grundstücke haften nicht für die Tragfähigkeit des Baugrundes.

E.4 Hinweis auf Wasserrecht:

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 37 (a) Wassergesetz der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Grund-, Quell- und Dränwasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

Das gesamte Gewerbegebiet befindet sich in der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Fassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 Nr. 51 / WRVi 704/1 ist zu beachten.

E.5 Hinweis des Landratsamtes Heidenheim, Amt für Umweltschutz:

Zu Abfallablagerungen / Altlasten

Bei Auffinden von Altablagerungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten ist das Landratsamt Heidenheim unverzüglich zu verständigen.

Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung des Landratsamtes nicht entfernt und anderweitig deponiert werden.

Zum Schutz des Bodens und Grundwassers:

- Mutterboden darf nicht mit Unterboden vermischt werden und ist wieder zu verwenden.
- Bodenarbeiten sind möglichst bei trockener Witterung durchzuführen.
- Die Grünflächen sind im Rahmen der Erschließung möglichst nicht zu befahren und anschließend in den früheren Zustand wieder zurückzuführen.
- Bei Geländebearbeitungen ist auf verdichtungsfreien Bodeneinbau zu achten
- Erdmassenaushub ist, soweit möglich, auf den Grundstücken unterzubringen
- Bei Geländeauffüllungen ist unbelastetes Material zu verwenden, die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundesbodenschutzverordnung vom 12.07.1999 sind einzuhalten.

E. 6 Hinweise auf die Ausgestaltung von Kaufverträgen

Im Rahmen der Kaufverträge sind die Käufer auf folgendes hinzuweisen:

- a) uneingeschränkte Anerkenntnis der Planzeichnung, der planungsrechtlichen Festsetzungen, der Örtlichen Bauvorschriften und der nachrichtlichen Übernahme der Hinweise sowie der Begründung.
- b) Haftungsausschluss der Veräußerer für die Tragfähigkeit des Baugrundes.

E. 7 Hinweis Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung des Gebietes (soweit erforderlich) ist mit insektenfreundlichen Natriumleuchten vorzusehen.

Grundsätzlich sind Lichtquellen so anzubringen, dass eine Abstrahlung in das südlich vorgelagerte Waldgebiet weitgehend vermieden wird.

E. 8 Hinweis der Deutschen Telekom, Niederlassung Schwäbisch Hall

Über den nordwestlichen Planbereich verläuft eine Richtfunktrasse für den Fernmeldeverkehr. In dieser Schutzzone dürfen keine Gebäudeteile und Baukräne höher als 30 m aufgestellt werden.

SATZUNG FÜR ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund der

- Landesbauordnung BW (LBO-BW), im Bes. § 74
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg, im Bes. § 4

erlässt die Gemeinde Nattheim für das oben bezeichnete Gebiet folgende
Örtliche Bauvorschriften als Satzung:

Ö1 Anforderung an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (gem. § 74 Abs.1 Nr. 1 LBO-BW)

1.1 Dachform und Dachneigung

Folgende Dachformen und Dachneigungen sind entsprechend den Einschrieben in den Nutzungsschablonen bei Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden zulässig:

Im GE 1, 2 und 3:

- FD Flachdach und flach geneigte Dächer
- PD Pultdach 6° - 22°
- SD Satteldach 6° - 22°
- SHD Sheddach 45° - 65°

Im GE 4:

- FD Flachdach und flach geneigte Dächer
- PD Pultdach 6° - 22°
- SD Satteldach 6° - 45°
- SHD Sheddach 45° - 65°

1.2 Dachdeckung und Farbe

Folgende Dachdeckungen sind zulässig:

- Kiesdeckungen und begrünte Systeme (bei FD)
- ziegelrote bis kupferfarbene Dachziegel, Betondachsteine oder Bleche (bei PD und SD)
- glasgedeckte Flächen (bei SHD)

1.3 Gestaltung von Fassadenflächen

Beim Fassadenanstrich und bei der Fassadenbeplankung sind grelle, stark kontrastierende und den Gesamteindruck störende Farben nicht erlaubt.

1.4 Photovoltaikanlagen

Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind generell zulässig.

Ö2 Anforderung an die Gestaltung von Werbeanlagen (gem. § 74 Abs.1 Nr. 2 LBO-BW)

- 2.1 Zulässigkeit:
Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 10 m² zulässig. Je Gebäude darf max. 1 Anlage errichtet werden.
- 2.2 Gestaltung:
Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Traufe angebracht werden. Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht und Laserlichtanlagen, wie z.B. auch Sky-Beamer.

Ö3 Anforderung an die Gestaltung der unbebauten Flächen (gem. § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO-BW)

- 3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind mind. 0,5 m von der Straßenhinterkante abzurücken. Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis max. 2,5 m Höhe ohne Sockel zulässig. Entlang der Erschließungsstraßen und der freien Landschaft zugewandten Seiten sind nur verzinkte oder grün ummantelte Zäune als bepflanzte Zäune zulässig.
- 3.2 Zur Verminderung der negativen Auswirkungen von Stellplätzen auf das Klima, den Boden und auf den Wasserhaushalt ist je 5 Stellplätze ein Laubbaumhochstamm einzupflanzen.
- 3.3 Private und öffentliche Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrassen, Schotter, und Rasen etc. Der zulässige Versiegelungsgrad darf bei maximal 50 % der Belagsoberfläche liegen.
- 3.4 Zur Durchgrünung der Gewerbebauflächen ist je 400 m² angefangener Grundstücksfläche in heimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind möglichst pulkartig zusammenzupflanzen.
- 3.5 Pro angefangene 20 m fenster- und torfreie Fassadenlänge ist 1 Kletter-, Rank- oder Schlinggehölz zu pflanzen.
- 3.6 Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen und der Außenanlagen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans als Bestandteil des jeweiligen Bauantrags nachzuweisen.
- 3.7 Abgrabungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind wie folgt zulässig:
- im GE 1, GE 2 und GE 4: max. 1,0 m
- im GE 3: max. 3,0 m

Ö4 Anlagen zum Sammeln und Verwerten von Niederschlagswasser (gem. § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO-BW)

- 4.1 Zur Regenwasserrückhaltung und –verwertung sind auf den Baugrundstücken je 100 m² angefangener Dachfläche 3 m³ Stauvolumina in offener Erdbauweise oder in geschlossener Bauweise herzustellen und gedrosselt dem örtlichen Vorfluter abzugeben.
Diese Volumina sind bereits bei Beginn der Baumaßnahmen herzustellen. Sie sind in den Bauanträgen zu Neubauten und Umnutzung nachzuweisen, ebenso die Einhaltung der Abgabemenge.
- 4.2 Flächen, die dem Umschlag von wassergefährdenden Stoffen dienen, sind zu überdachen. Die Dachwässer sind der Regenwasserrückhaltung zuzuführen. Die Abwässer der Oberflächen selbst sind dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.
- 4.3 Das Oberflächenwasser von Straßen- und Platzflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, soll, soweit technisch und räumlich möglich, entweder über belebte Bodenoberflächen versickert oder zwischengepuffert und zeitlich verzögert an das Trennsystem der Gemeinde Nattheim abgegeben werden.

Der Bebauungsplan „Schmaleich“, bestehend aus:

- Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken, Plan Nr. 01/2069/02 vom 29.01.2009
- Satzung mit Örtlichen Bauvorschriften vom 29.01.2009
- Begründung Teil 1 (Allgemeiner Teil) vom 29.01.2009
- Begründung Teil 2 (Umweltbericht) vom 29.01.2009

tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Heidenheim (§ 10 Abs. 2 i.V. mit § 8 BauGB). Der Beschluss wird durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt gemäß § 10, Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Aufgestellt:

Kirchheim am Ries, den 29.01.2009

Anerkannt:

Nattheim, den 30.01.2009

.....
Dipl. Ing. Paul Lutz, Planverfasser

.....
Norbert Bereska, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Land: Baden-Württemberg
 Landkreis: Heidenheim
 Gemeinde: Nattheim
 Bezeichnung: „Schmaleich“

Bestehende aus:

- Planzeichnung mit Legende
- Satzung mit Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung Teil 1 (Allgemeiner Teil)
- Begründung Teil 2 (Umweltbericht)

Vorentwurf gefertigt: 24.06.1999
 Entwurf gefertigt: 23.10.2008
 Fassung für Satzungsbeschluss gefertigt:
 29.01.2009

IAS Ingenieur Atelier Süd GmbH
 Badgasse 10
 73467 Kirchheim am Ries

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
 gefasst am 19.03.1998
 und im Amtsblatt Nr. 20 ortsüblich bekannt gemacht am 15.05.1998

Billigung des Vorentwurfs und Beschluss über frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 und der Behörden, gefasst am 24.06.1999
 und im Amtsblatt Nr. 46/1999 ortsüblich bekannt gemacht am 19.11.1999

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 46 / 1999
 durchgeführt in der Zeit vom 24.11.1999 bis 08.12.1999

Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 durchgeführt vom 16.11.1999 bis 22.12.1999

Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf 2008
 gefasst am 23.10.2008 und
 im Amtsblatt Nr. 44 ortsüblich bekannt gemacht am 31.10.2008

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 44 / 2008
 durchgeführt in der Zeit vom 03.11.2008 bis 05.12.2008

Beteiligung der Behörden zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 durchgeführt vom 27.10.2008 bis 05.12.2008

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
 vom Gemeinderat gefasst am 29.01.2009

Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch das Landratsamt Heidenheim

In Kraft getreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
 durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ¹⁶ am **13.03.2009**

Gemeinde Nattheim, den 30.01.2008

.....
 Norbert Bereska, Bürgermeister