2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die in Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Aufschüttung und Lagerung über 0,80 m, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

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

Die in Bebauungsplan dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde für Ver- und Entsorgungsleitungen und einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Heidenheim AG für eine Wasserleitung zu belasten. Einzelheiten der Nutzung dieser Fläche durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen sind durch Grundbucheintragung festzulegen.

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 BauG)

1. Äußere Gestaltung (§ 111 (1) 1 LBO)

Bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden ist ein Rücksetzer mit 0,25 m, gemessen von Oberkante Decke bis Unterkante Dachschale, zulässig.

Die zusammenhängenden Garagen sind einheitlich zu gestalten.

Deckung der Satteldächer in der Regel mit Ziegel - dunklen Farben.

2. Gebäudehöhen (§ 111 (1) 1 LBO)

Max
Z = I+ZG bergseitig max. 4,00 m, talseitig max. 5,50 m.
Z = II bergseitig max. 4,50 m, talseitig max. 6,00 m.
Z = III bergseitig max. 5,00 m, talseitig max. 6,50 m.
Z = IV bergseitig max. 1,00 m, talseitig max. 1,90 m.
(gemessen von bestehender Straße, Oberkante bis Oberkante Deckenlinie bzw. Dachgesims.

3. Dachform und Dachneigung (§ 111 (1) 1 LBO)

Siehe Einschreibung bzw. Hinweis im Lageplan.

3.1 Die Dächer sind als Flachdächer auszuführen. Soweit sie nicht gärtnerisch angelegt oder begehbar sind, sind sie mit einer Kiesschüttung zu versehen.

Dachaufbauten über Flachdächern sind nur zugelassen, soweit diese technisch erforderlich sind, (z.B. Aufzug, Maschinenraum) bis zu 25 % der Gebäudegrundfläche und bis 2,50 m Höhe.

3.2 Die Dächer sind als gegeneinandergedeckte Satteldächer mit der Firstlinie in der Nutzungsschablone angegebener Neigung auszuführen.

Dachaufbauten sind unzulässig. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,2 qm nicht überschreiten. Abgewalmte Satteldächer sind zulässig.

3.3 Dachform der freistehender Garagen Flache oder Pultdach mit höchstens 7° Neigung.

4. Garagen (§ 90 LBO u. GaVO)

Zwischen Garagenzufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Rücksetzabstand von 5,00 m einzuhalten. Die Einsteckung der Tiefgaragen (100m) hat mindestens 0,5m zu betragen.

5. Einfriedigungen (§ 111 (1) 6 LBO)

An der Straßenfront sind Sockel und Mauerwerk bis 0,20 m, ausnahmsweise bis 0,40 m, Natursteinmauern bis max. 1,50 m, Zaun oder Hecke bis 1,00 m Gesamthöhe, gemessen von den Verkehrsflächen, zugelassen.

6. Versorgungsleitungen (§ 111 (1) 4 LBO)

Die Verkabelung der Elektrohausanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden gefordert. Dachständer sind nicht zugelassen.

7. Freiflächen (§ 111 (1) 5 LBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

8. Grenz-, Gebäude- und Fensterabstände (§ 7 - 9 LBO)

Die Abstände nach § 7 - 9 LBO sind einzuhalten.

Straßenhöhe (§ 9 (1) 4 BauG)

Längsneigung

Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen (Information) (§ 9 (1) 5 BauG)

Baugrundstück für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 12 BauG)

K Kindergarten

Grünfläche (§ 9 (1) 8 BauG)

Spielplatz

Parkanlage

V Verkehrsgrün

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauG)

Grenze unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (4) BauNVO)

Grenze unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 (4) BauNVO)

z. B. Sattel-Dach — Dachform (§ 111 LBO)

z. B. 18-23° — Dachneigung (§ 111 (1) 1 LBO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	
Dachform	Dachneigung

Bestehende Grenzen

Geplante Grenzen (unverbindlich)

Erdgeschoßfußbodenhöhe

NW200 Wasserleitung

Elektrische Leitung

5800 Straßenhöhe

Kreis Heidenheim
Gemeinde Ratthein
Gemarkung Ratthein

Bebauungsplan „Kirchberg - Hochbehälter"

Ausgefertigt
Ort, den 18. Aug 1975
Landratsamt Heidenheim

Es gilt die BauNVO 1968
Bundesgesetzblatt I, § 1237
Berichtigt I, 1969 S 11

Verfahrensvermerke

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BauG aufgelegt vom 20. Januar 1975 bis 20. Februar 1975

Auflegung bekannt gemacht am 23.12.74, bzw. in der Zeit von . . . . . bis . . . . . .

Als Satzung gem. § 10 BauG von Gemeinderat beschlossen am 2. Mai 1975

Genehmigt gem. § 11 BauG von . . . . . mit Erlaß von . . . . Nr. . .

Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am . . . . . bzw. in der Zeit von . . . . . bis . . . . . durch . . . . . .

In Kraft getreten am . . . . . .

. . . . . , den

Auszug aus den Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplanentwurf übergearbeitet:
Heidenheim, den 30. Sep. 1974 / 13. Sep. 1971
Ingenieurbüro für Vermessung und Bauleitplanung