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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BBauG u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG u. § 1 (3) BauNVO) — Siehe Einschrieb in Lageplan. In WA sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist § 4 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG u. §§ 16-21a BauNVO) — Siehe Einschrieb in Lageplan.

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BBauG u. § 18 BauNVO u. § 2 (7) LBO) — Siehe Einschrieb in Lageplan.

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG u. § 22 BauNVO) — Siehe Einschrieb in Lageplan. Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG) — Siehe Einzeichnung in Lageplan.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG) — Siehe Einzeichnung in Lageplan. Die Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmen: Weitere Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erst dann zugelassen werden, wenn die mit "GA" gekennzeichneten Flächen voll ausgenutzt sind.

7. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BBauG u. § 14 BauNVO) — Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, ausgenommen die Regelung für Garagen in Ziff. 6 und nicht überdachte Schwimmbecken, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) (§ 9 (1) 10 BBauG) — Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Ablagerung über 0,80 m, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BBauG) — Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf das eingezeichnete Bezugsmaß, ist im Plan eingetragen und auf ± 1,25 m einzuhalten.

10. Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind (§ 9 (5) BBauG) — Im Baugebiet sind in den baulichen Anlagen Rückstausicherungsverschlüsse einzubauen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 111 LBO)

1. Äußere Gestaltung (§ 111 (1) 1 LBO) — Bei ein- und zweigeschossiger Gebäuden ist ein Kniestock mit 0,50 m, gemessen von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren am Hausgrund zulässig. Konstruktive Kniestöcke dürfen 1,25 m nicht überschreiten und sind nur auf 1/3 der Gesamthauslänge zulässig. Zur Dachdeckung dürfen keine hellen Materialien verwendet werden.

2. Dachform und Dachneigung (§ 111 (1) 1 LBO) — Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb in Lageplan. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung zugelassen. Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als 1,5 m nicht überschreiten. Die Dächer der Garagen sind als Flachdach auszuführen, oder in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

3. Versorgungsleitungen (§ 111 (1) 4 LBO) — Die Verkabelung der Elektrohausanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer sind zugelassen.

4. Freiflächen (§ 111 (1) 6 LBO) — Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

5. Einfriedigungen (§ 111 (1) 6 LBO) — Zugelassen sind an der straßenseitigen Sockel und ähnliches bis 0,20 m, ausgenommen notwendige Stützmauern bis max. 1,50 m. Zaun oder Hecke sind bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m, gemessen von den Verkehrsflächen, zugelassen. Maschendrahtzäune sind Einfriedigungen bis max. 1,50 m Gesamthöhe zugelassen.

6. Grenz-, Gebäude- und Fensterabstände (§ 111 (1) 7 LBO) — Die Abstände nach § 7-9 LBO sind einzuhalten.

7. Gebäudehöhen (§ 111 (1) 8 LBO und § 16 (3) BauNVO) — Das Höchstmaß zwischen festgelegter Gelände-oberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut darf bei ein- und zweigeschossiger Bebauung bis höchstens 4,00 m festgesetzt. Die planungsrechtliche Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt.

8. Garagen (§ 61 LBO u. GaVo u. GaStr1.) — Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
(§ 9 (6) BBauG)

1. Wasserschutzzone (§ 19 (1 u. 2) WHG) (VO des RP Stuttgart v. 14.12.77) — Das Baugebiet liegt in der "Gemeinsamen Schutzzone III für Grundwasserfassungen im Brenztal." Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

Zeichenerklärung

- WA — Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (Nr. 1.1.1 Anl. z. PlanZVO)
- II — Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze, z.B. zweigeschossig (§ 17 (4), § 18 BauNVO) (§ 2 (7) LBO) (Nr. 2.1 Anl. z. PlanZVO)
- 04 — Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) Grundflächenzahl (§ 17 u. 19 BauNVO) (Nr. 2.2 Anl. z. PlanZVO)
- GF — Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) Geschoßflächenzahl (§ 17 u. 20 BauNVO) (Nr. 2.3 Anl. z. PlanZVO)
- a — Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG) Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO) (Nr. 3.1.1 Anl. z. PlanZVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1)2 BBauG) (§ 2 BauNVO) werden von Baugrenzen umschlossen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BBauG) (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 (1) 2 BBauG) (§ 23 (3) BauNVO) (Nr. 3.4 Anl. z. PlanZVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG) Verbindliche Firstrichtung bei Sattel- u. Walmdach (Nr. 3.6 DIN 18003)
- GT — Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG) (§§ 12,21a BauNVO) (Nr. 13.1. Anl. z. PlanZVO)
- GZ — Flächen für Garagenzufahrt (§ 9 (1) 4 BBauG)
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BBauG) Sichtfeld (Nr. 13.4 anl. z. PlanZVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG) (Nr. 11 Anl. z. PlanZVO) (zeichnerisch.)
- P — Öffentliche Parkflächen (§ 9 (1) 11 BBauG) (Nr. 6.2 Anl. z. PlanZVO)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BBauG) (Nr. 6.3 Anl. z. PlanZVO)
- Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BBauG) (Nr. 7 Anl. z. PlanZVO)
- Umformstation (Nr. 7 Anl. z. PlanZVO)
- Grünfläche (§ 9 (1) 15 BBauG) (Nr. 9 Anl. z. PlanZVO)
- Spielplatz (Nr. 9 Anl. z. PlanZVO)
- Hülllinie der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG) Erdgeschoßfußbodenhöhe, z. B. 538,20 m ü.NN
- Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (2) BBauG) Längsneigung, Straßenhöhe, Entwässerung (Nr. 6.4 DIN 18003)
- Dachform (§ 9 (4) BBauG (§ 111 (1) 1 LBO) Satteldach, Walmdach (Nr. 3.6 DIN 18003)
- Dachneigung (§ 9 (4) BBauG) (§ 111 (1) 1 LBO) (Nr. 3.6 DIN 18003)
- Kniestock mit einer maximalen Höhe von zB. 0,50m zugelassen.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG) (Nr. 13.6 Anl. z. PlanZVO)

EGFH 538,20 — 538,20 Bezugsmaß m ü. NN

Satteldach Walmdach 22 - 30° Km max 0,50

Füllschema der Nutzungsschablone (§ 9 BBauG)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	
Dachform Dachneigung	Kniestock

- Bestehende Grenzen (§ 1 (2) PlanZVO)
- 5600 / 1256 — Höhenlinien (§ 1 (2) PlanZVO)
- Flurstücksnummer (§ 1 (2) PlanZVO)
- Geplante Grenzen (unverbindlich)

Kreis Heidenheim
Gemeinde Nattheim
Gemarkung Nattheim

Bebauungsplan „Kreuzweg II"

Bebauungsplanvorentwurf gefertigt: März 1975
A. Laichle + D.A. Laichle
Dipl. Ing., freie Architekten

Bebauungsplanvorentwurf gefertigt:
Heidenheim, den 19.06.1975
Ingenieurbüro für Vermessung, Bauleitplanung und Straßenbau
Hermann Junginger

Es gelten:
BBauG 1976, BGBl I s. 2256, berichtigt BGBl I 1976 S. 3617
BauNVO 1968, BGBl I S. 1237, berichtigt BGBl I 1969 S. 11 u. BGBl I 1977 S. 1757
PlanZVO 1965, BGBl I S. 21 und Anlage
LBO GaStl S. 251
Baunutzungsverordnung 1969 GABl S. 369
Baulei tplanverordnung 1958 GABl S. 665, berichtigt 1974 GABl S.980,u. Anlage
Planzeichenerl. 1966 GABl S. 309

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zur Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
Heidenheim, den 10.03.1978
Ingenieurbüro für Vermessung, Bauleitplanung und Straßenbau
Hermann Junginger

Verfahrensvermerke

Beschluß über die Aufstellung eines Bauleitplanes gem. § 2 (1) BBauG bekannt gemacht am ..... durch Ortsblatt / Amtsblatt / Ortsruf / Anzeiger Nr. ...
Öffentliche Darlegung und Anhörung zur Planung gem. § 2a (2) BBauG durchgeführt am .....
Auslegung gem. § 2 (6) BBauG bekannt gemacht am ..... durch Ortsblatt / Amtsblatt / Ortsruf / Anzeiger Nr. ...
Auslegung gem. § 2 (6) BBauG in der Zeit vom ..... bis .....
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am .....
Genehmigt gem. § 11 BBauG vom ..... mit Erlaß vom ..... Nr. .....
Genehmigung bekannt gemacht am ..... durch .....
In Kraft getreten am .....

..... den ..... Stadt / Gemeinde / Landratsamt

Ausgefertigt: Nattheim, den 21.8.78
Landratsamt