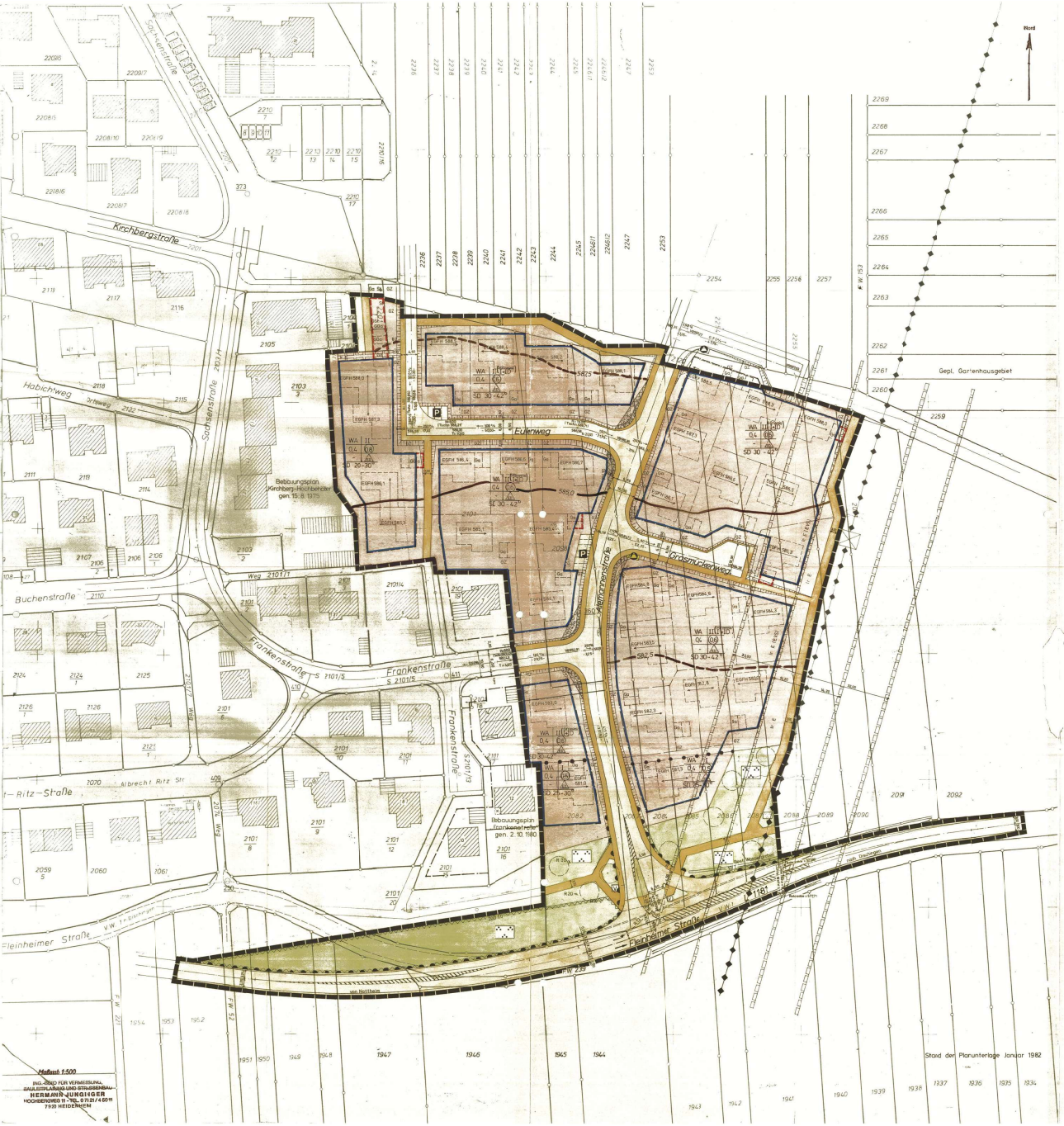
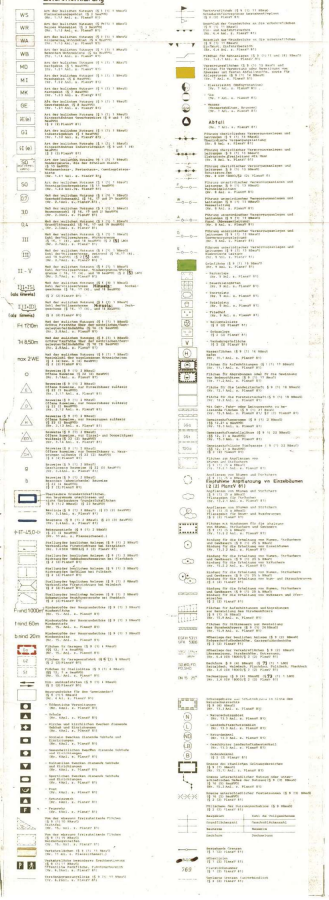
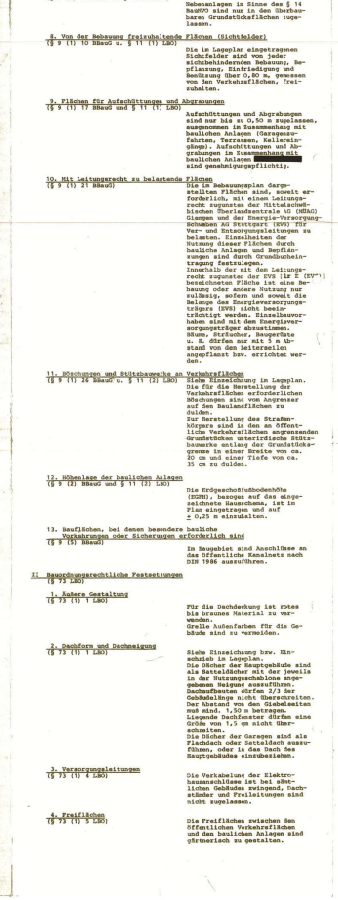
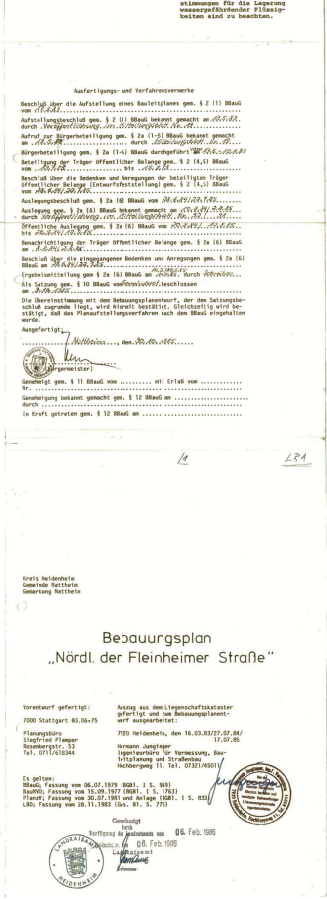



Zeichenerklärung







## SATZUNG

Mit im 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 (2) BauNVO)
Siehe Einschrieb im Lageplan. Im "WA" sind die in § 4 (1) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist § 4 (1) BauNVO gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

**3. Zahl der Vollgeschosse**
(§ 9 (1) 1 BBauG u. § 18 BauNVO u. § 2 (5) LBO)
Siehe Einschrieb im Lageplan.

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

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

**6. Flächen für Garagen und Stellplätze**
(§ 9 (1) 4 BBauG)
Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den mit "Ga" und "GGa" gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahme: Weitere Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die mit "Ca" und "GGa" gekennzeichneten Flächen voll ausgenutzt sind. Die Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den mit "St" gekennzeichneten Flächen zulässig.

**7. Nebenanlagen**
(§ 9 (1) 4 BBauG u. § 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

**8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)**
(§ 9 (1) 10 BBauG u. § 11 (1) LBO)
Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Aufschüttung über 0,80 m, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

**9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**
(§ 9 (1) 17 BBauG und § 11 (1) LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu 0,50 m zugelassen, ausgenommen in Zusammenhang mit baulichen Anlagen (Garagenzufahrten, Terrassen, Kellereingänge). Aufschüttungen und Abgrabungen in Zusammenhang mit baulichen Anlagen [redacted] sind genehmigungspflichtig.

**10. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen**
(§ 9 (1) 21 BBauG)
Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Hittaschwäbischen Überlandzentrale AG (HÜAG) Giengen und der Energie-Versorgung-Schwaben AG Stuttgart (EVS) für Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten. Einzelheiten der Nutzung dieser Flächen durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen sind im Grundbucheintragung festzulegen. Innerhalb der mit dem Leitungsrecht zugunsten der EVS (ie E (EVS)) bezeichneten Fläche ist eine Bebauung oder sonstige Nutzung nur zulässig, soweit und soweit die Belange der Energieversorgungsträgers (EVS) nicht beeinträchtigt werden. Einzelbauvorhaben sind mit dem Energieversorgungsträger abzustimmen. Bäume, Sträucher, Baugerüste u.ä. dürfen nur mit 3 m Abstand von den Leitermeilen der Hochspannungsleitungen bzw. errichtet werden.

**11. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen**
(§ 9 (1) 26 BBauG u. § 11 (2) LBO)
Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen als vom Ausgleich auf den Baulandflächen zu dulden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Hinterfüllstreifen für Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 50 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm zu dulden.

**12. Höhenlage der baulichen Anlagen**
(§ 9 (2) BBauG und § 11 (2) LBO)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf das eingezeichnete Bauniveau, ist in Plan eingetragen und auf ± 0,25 m einzuhalten.

**13. Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind**
(§ 9 (5) BBauG)
Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 auszuführen.

### II. Baugestalterische Festsetzungen

**1. Äußere Gestaltung**
(§ 73 (1) 1 LBO)
Für die Dacheindeckung ist rotes bis braunes Material zu verwenden.
Grelle Außenfarben für die Gebäude sind zu vermeiden.

**2. Dachform und Dachneigung**
(§ 73 (1) 1 LBO)
Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen.
Dachaufbauten und -einschnitte der Gebäudeseiten dürfen 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebelseiten muß mind. 1,50 m betragen.
Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,5 m nicht überschreiten.
Die Dächer der Garagen sind als Flachdach oder Satteldach auszuführen, oder in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

**3. Versorgungsleitungen**
(§ 73 (1) 4 LBO)
Die Verkabelung der Elektrohausanschlüsse ist bei abknickenden Gebäuden zwingend. Dachstehder und Fralleitungen sind nicht zugelassen.

**4. Freiflächen**
(§ 73 (1) 5 LBO)
Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

**5. Einfriedigungen**
(§ 73 (1) 5 LBO)
Zugelassen sind an der Straßenfront Sockel und Rhalichen bis 0,20 m, ausgenommen notwendige Stützmauern bis max. 0,80 m Ausnahmsweise Sockel bis 0,30 m zulässig. Gesamthöhe max. 1,50 m. Stützmauer; gemessen von den Verkehrsflächen. Zwischen den Grundstücken sind offene Einfriedigungen bis max. 1,50 m Gesamthöhe zugelassen.

**6. Abstandsflächen**
(§ 7) (1) 6 LBO)
Die Abstandsflächen nach § 6 LBO sind einzuhalten.

**7. Gebäudehöhen**
(§ 73 (1) 7 LBO u. § 16 (3) BauNVO)
Das Höchstmaß der Wandhöhe zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut wird an der Traufseite festgesetzt, bei ein- und zweigeschossiger (Hinweis I+II) Bebauung hergsseitig mit 4,50 m und talseitig mit 5,00 m, bei zweigeschossiger Bebauung hergseitig mit 5,00 m und talseitig mit 7,00 m.
Die planungsrechtliche Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt.

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

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

### Aufertigungs- und Verfahrensvermerke

Beschluß über die Aufstellung eines Bauleitplanes gem. § 2 (1) BBauG vom 17.11.81

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BBauG bekannt gemacht am 26.11.81 durch Wochenblatt vom 26.11.81

Aufruf zur Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1-5) BBauG bekannt gemacht am 26.11.81 durch Wochenblatt vom 26.11.81

Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1+4) BBauG durchgeführt vom 27.11.81 bis 27.11.81

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (4,5) BBauG vom 27.11.81 bis 27.11.81

Beschluß über die Bedenken und Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange (Entwurfsfeststellung) gem. § 2 (4,5) BBauG vom 28.04.82

Auslegungsbeschluß gem. § 2a (6) BBauG vom 28.04.82

Auslegung gem. § 2a (6) BBauG bekannt gemacht am 28.04.82 durch Wochenblatt vom 28.04.82

Öffentliche Auslegung gem. § 2a (6) BBauG vom 28.04.82 bis 28.04.82

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2a (6) BBauG am 28.04.82

Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen gem. § 2a (6) BBauG am 28.04.82

Ergebnismitteilung gem § 2a (6) BBauG am 28.04.82 durch Wochenblatt

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 28.04.82

Die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplanentwurf, der den Satzungsbeschluß zugrunde liegt, wird hiermit bestätigt. Gleichzeitig wird bestätigt, daß das Planaufstellungsverfahren nach dem BBauG eingehalten wurde.

Ausgefertigt

Heidenheim, den 30.06.1982

Bürgermeister

Genehmigt gem. § 11 BBauG vom ..... mit Erlaß vom .....
Nr. .....

Genehmigung bekannt gemacht gem. § 12 BBauG am .....
durch .....

In Kraft getreten gem. § 12 BBauG am .....

1a LR4

Kreis Heidenheim
Gemeinde Nattheim
Gemarkung Nattheim

# Bebauungsplan „Nördl. der Fleinheimer Straße"

Vorentwurf gefertigt:
7000 Stuttgart 80.06+75

Planungsbüro
Siegfried Pfleger
Rosenbergstr. 53
Tel. 0711/610344

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplanentwurf erweitert:

7920 Heidenheim, den 16.03.83/27.07.84/ 17.07.85

Hermann Junginger
Ingenieurbüro für Vermessung, Bauleitplanung und Straßenbau
Hochbergweg 11 Tel. 07321/45011

Es gelten:
BBauG, Fassung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)
BauNVO, Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763)
PlanzV, Fassung vom 30.07.1981 und Anlage (BGBl. I S. 833)
LBO, Fassung vom 28.11.1983 (Ges. Bl. S. 770)

Genehmigt
durch
Verfügung des Landratsamts vom 06. Feb. 1986
Az.: 610.1
06. Feb. 1986
Landratsamt
Heidenheim
Genehmigt
Ohmann

Landratsamt Heidenheim