TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH DER FLEINHEIMER STRASSE - DOMPFAFFEN- UND FALKENWEG" IN NATTHEIM

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

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - 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. Grund- und Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16,17,19,20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die zulässige Geschoßfläche wird um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht (§ 21a (5) BauNVO).

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 18 BauNVO u. § 2 (5) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

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

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

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

4.2 Besondere (abweichende) Bauweise "b" gem. § 22 (4) BauNVO, hier Hausgruppen (Reihenhausbauweise). Soweit mit Gebäudeteilen der Hausgruppe nicht auf die Grenze gebaut wird, sind die Abstandsflächen nach den Bestimmungen der LBO einzuhalten.

5. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

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

6. Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Garagen "Ga" und Stellplätze sind innerhalb und und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemeinschaftsgaragen (GGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen (TGGa) allgemein zulässig.

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

Zufahrten zu Stellplätzen und Garagenzufahrten "GZ" sind nur an den eingezeichneten Einfahrtsbereichen zugelassen. Ausnahmen für Zufahrten "GZ" bei Einzel- und Doppelgaragen sowie Stellplätzen an anderen Stellen können zugelassen werden, wenn die Gestaltung der Verkehrsanlagen nicht entgegensteht.

8. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein zulässig.

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

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung über 0,80 m, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

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

Der Dompfaffenweg und Falkenweg erhalten einen verkehrsberuhigenden, urbanen Ausbau und werden gemischt genutzt als Gehfläche, Fahrfläche, Parkfläche und Grünfläche. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unerheblich.

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

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Energie-Versorgung-Schwaben AG Stuttgart (EVS) für Versorgungsleitungen zu belasten. Einzelheiten der Nutzung dieser Flächen durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen sind durch Grundbucheintragung festzulegen.

Innerhalb der mit dem Leitungsrecht zugunsten der EVS - 1r E (EVS) - bezeichneten Fläche ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur zulässig, sofern und soweit die Belange des Energieversorgungsträgers (EVS) nicht beeinträchtigt werden. Einzelbauvorhaben sind mit dem Energieversorgungsträger abzustimmen. Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben.

12. Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind großkronige Einzelbäume.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind einheimische standortgerechte Hölzer sowie Hecken und Sträucher, ungeschnitten, in naturbelassener Wuchsform (Laubgehölze).

Die Gesamtbreite der Schutzpflanzung darf 5,0 m nicht unterschreiten.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

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

14. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) BauNVO)

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

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

15. Gebäudehöhen
(§ 16 u. 18 BauNVO)

Das Höchstmaß zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe) ist an der Traufseite festgesetzt: bei max. zweigeschossiger (Hinweis: I + ID) Bebauung mit 3,50 m.

Die Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

Die planungsrechtliche Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt.

16. Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 und der VwV "Allgemeine Rahmenabwasservorschrift" vom 29.12.1989 auszuführen.

17. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§) (1) 20 BauGB)

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von min. 2 cbm pro 100 qm Dachfläche herzustellen. Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und der Regenwasserrückhaltung zuzuführen. Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen ist unzulässig. Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen, sowie zur Entleerung der Regenwasserrückhaltung in die Ortskanalisation kann eingebaut werden. Niederschlagswasser von privaten befestigten Flächen soll, soweit möglich, breitflächig versickert werden, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.

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

1. Äußere Gestaltung
(§ 73 (1) 1 LBO)

Für die Dachdeckung ist rotes bis braunes Material zu verwenden.

An und auf den Gebäuden sind Reklameaufschriften, die in die freie Landschaft zeigen, nicht zugelassen.

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.

Bei Dachaufbauten muß der Abstand vom Ortgang mind. 1,50 m betragen.

Der Dachvorsprung darf am Ortgang max. 0,40 m betragen.

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind als Satteldach auszuführen, oder als Schleppdach in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

Die Dächer der freistehenden Garagen und Nebenanlagen sind als Satteldach mit mindestens 20° Dachneigung auszuführen.

Garagen, die mit der Giebelseite an den Giebel des Hauptgebäudes angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie die Hauptgebäude erhalten.

3. Antennen
(§ 73 (1) 3 LBO)

Sichtbare Außenantennen sind nicht zulässig, wenn der Anschluß an das Kabelnetz der Deutschen Bundespost/Telekom oder eines anderen Unternehmens für Rundfunk- und Fernsehempfang möglich ist.

Ansonsten ist auf den Gebäuden nicht mehr als eine Antenne pro Wohngebäude zugelassen.

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

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer 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 Bepflanzung ist mit einheimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen durchzuführen.

6. Einfriedigungen
(§ 73 (1) 5 LBO)

Zugelassen sind an der Straßenfront Sockel und ähnliches 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. 1,50 m Gesamthöhe zugelassen.

7. Garagen
(§ 39 und 73 (1) 1 und 5 LBO)

Die Erdüberdeckung der Tiefgarage (TGGa) hat mind. 0,50 m zu betragen.

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

Aufschüttungen sind bis 0,70 m zulässig.
Größere Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen 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 "Gemeinsamen Schutzzone III 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 unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

3. Bodenschutz
(§ 4 BodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

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

Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

4. Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 3 (2) BauVorlVO)

Den Baugesuchen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen und Verkehrsflächen beizufügen.

Aufgestellt:
Heidenheim, den 23.06.1994/24.11.1994

INGENIEURBÜRO
JUNGINGER + PARTNER GmbH
HOCHBERGWEG 11 - TEL. 07321/45011
89518 HEIDENHEIM