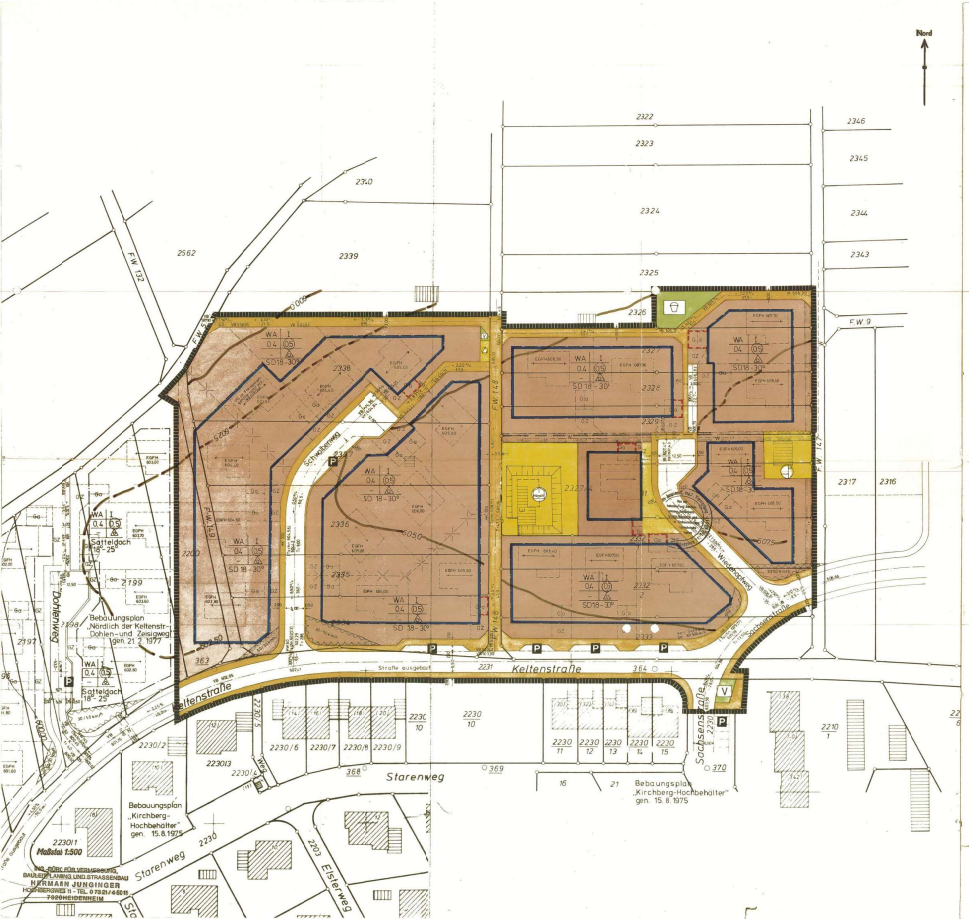

TEXTTEIL

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten in 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 im Lageplan. Im WA sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist § 4 (3) BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

4. Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG u. § 22 BauNVO) — Siehe Einschrieb im Lageplan. Offene Bauweise, 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 auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahme: Weitere Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erst dann mit Baugenehmigung erstellt 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 Benützung über 0,80 m, gemessen von der Verkehrsflächen, freizuhalten.

9. Lst Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BBauG) — Die in Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten der damit begünstigten Träger der öffentlichen Versorgungsleitungen zu belasten. Einzelheiten der Sutzung dieser Flächen durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen sind durch Grundbucheintragung festzulegen.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BBauG) — Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf das eingemessene Nivellement, ist in Plan eingetragen und auf ± 0,75 m einzuhalten.

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

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

1. Äußere Gestaltung (§ 111 (1) 1 LBO) — Bei eingeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock mit 0,50 m, gemessen vom Oberkante Decke bis Unterkante Dachschwelle zulässig. Konstruktive Kniestöcke dürfen 1,50 m nicht überschreiten.

2. Dachform und Dachneigung (§ 111 (1) 1 LBO) — Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.
3.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als eingliedernde Satteldächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen. Dachaufbauten sind unzulässig. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,2 qm nicht überschreiten.
3.2 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 abseitigen Gebäuden zwingend. Dachständer sind nicht zugelassen.

4. Freiflächen (§ 111 (1) 5 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 Straßenfront Sockel und Sichtlehe bis 0,80 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. Zwischen den Grundstücken sind Einfriedigungen bis max. 1,50 m bepflanzte zugelassen.

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

7. Gebäudehöhen (§ 111 (1) 1 LBO u. § 16 (3) BauNVO) — Das Höchstmaß zwischen festgelegter Gelände-berkante und der Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, wird an der Traufseite bei eingeschossiger Bebauung wechselseitig mit höchstens 3,75 m und talseitig mit höchstens 6,00 m festgesetzt. Bei Planungsrechtlicher Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt.

8. Garagen (§ 69 LBO u. GaVo u. Satzl.) — Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA — Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) (Nr. 1.1.1 Anl. z. PlanZVO)
- zB I — Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze, z.B. eingeschossig (§ 17 (4), § 18 BauNVO) (§ 2 (7) LBO) (Nr. 2.1 Anl. z. PlanZVO)
- 0,4 — Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG) Grundflächenzahl (§ 17 u. 19 BauNVO) (Nr. 2.2 Anl. z. PlanZVO)
- (05) — 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) (§ 23 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 Satteldach (Nr. 3.6 DIN 18003)
- Ga — Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG) (§§ 12,21a BauNVO) (Nr. 13.1 Anl. z. PlanZVO)
- Ga — Flächen für Garagenausfahrt (§ 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. 15 Anl. z. PlanschemerL)
- 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)
- Wasserbehälter (Nr. 7 Anl. z. PlanZVO)
- Pumpwerk (Nr. 7 Anl. z. PlanZVO)
- Führung unterirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BBauG)
- W — Wasserleitung (Nr. 8.1 DIN 18003)
- Ortsfläche (§ 9 (1) 15 BBauG) (Nr. 9 Anl. z. PlanZVO)
- Spielplatz (Nr. 9 Anl. z. PlanZVo.)
- Verkehrsgrünfläche
- V — Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BBauG) (Nr. 13.3 Anl. z. PlanZVO)
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BBauG) Erdgeschoßfußbodenhöhe, z.B. 324,80 ü.N.N.
- Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (2) BBauG) Längsneigung, Straßenhöhe, Straßenmaß (Nr. 8.4 DIN 18003)
- SD — Dachform (§ 9 (4) BBauG) (§ 111 (1) 1 LBO) Satteldach (Nr. 3.6 DIN 18003)
- 18 - 25° — Dachneigung (§ 9 (4) BBauG) (§ 111 (1) 1 LBO) (Nr. 3.6 DIN 18003)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG) (Nr. 13.6 Anl. z. PlanZVO)
- Grenze unterschiedlicher Festsetzung (§ 9 BBauG) (§ 16 (5) BauNVO)
- Füllschema der Nutzungsschablone (§ 9 BBauG)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Baugrenze
Dachform	Dachneigung

- Besondere Grenzen (§ 1 (2) PlanZVo)
- Höhenlinien (§ 1 (2) PlanZVO)
- 6025 / 1253 — Flurstücksnummer (§ 1 (2) PlanZVO)
- Geplante Grenzen (verbindlich)

LRA

Ernis Heidenhein
Gemeinde Sattheim
Gemarkung Sattheim

Bebauungsplan „Nördlich der Keltenstraße- Schwalben- und Wiedehopfweg"

A03

Vorentwurf gefertigt:
Stuttgart, Februar 1976
Planungsbüro Plamper

Auszug aus den Liegenschaftskataster gefertigt und mit Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
Heidenheim, den 18.11.1977
Ingenieurbüro für Vermessungswesen planung und Stadtentwu Hermann Junginger

Es gelten:
BBauG 1976, BGBl I S. 2256, berichtigt BGBl I 1976 S 3617
BauNVO 1968, BGBl I S. 1238, berichtigt BGBl I 1969 S. 11 u. BGBl I 1977 S 750
PlanZVO 1965, BGBl I S. 21 und Anlage
LBW Gesbl S. 351
Baunutzungsverl. 1969 GABl S. 369
Baulei tplanerl. 1953 GABl S. 665, berichtigt 1974 GABl S. 980 , u. Anlage
Planseichenerl. 1966 GABl S. 309

Verfahrensvermerke

Beschluß über die aufstellung eines Bauleitplanes gem. § 2 (1) BBauG bekannt gemacht am...04.11.1976...durch...Amtsblatt Nr. 21/1976.....
Öffentliche Darlegung und Anhörung zur Planung gem. § 2a (2) BBauG bekannt gemacht am...09.11.1976...durch...Amtsblatt Nr. 21/1976.....
Öffentliche Darlegung und Anhörung zur Planung gem. § 2a (2) BBauG durchgeführt am.....
Auslegung gem. § 3 (2) BBauG bekannt gemacht am...24.5.78...durch...Amtsblatt Nr. 20/1978
Auslegung gem. § 3 (2) BBauG in der Zeit von...5.6.78...bis...5.7.78...
Als Satzung gem. § 10 BBauG von Gemeinderat beschlossen am...6.7.1978...
Genehmigt gen. § 11 BBauG vom.....mit Erlaß vom.....Nr.....
Genehmigung bekannt gemacht am.....durch.....
In Kraft getreten am.....

Landratsamt Heidenheim
Bauamt
Heidenheim, den 22. 11. 78
Lehmann

Landratsamt Heidenheim
Bauamt
Heidenheim, den 22. 11. 78
Lehmann

Heidenheim, den 22. 11. 78
Landratsamt
Bauamt
Lehmann