

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstr. 12, 89518 Heidenheim - Schloßgartenstr. 4, 97980 Bad Mergentheim

Kreis Heidenheim  
Gemeinde Nattheim  
Gemarkung Nattheim

## Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan "Ochsenwiesen"

Vorentwurf gefertigt:

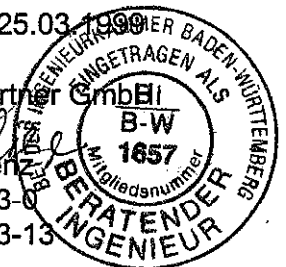
Heidenheim, den 28.07.1995/15.02.1996  
12.05.1997

Ingenieurbüro  
Junginger + Partner GmbH

Bebauungsplan  
ausgearbeitet (Seiten 1 bis 9):

Heidenheim, den 23.07.1998/25.03.1999

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Talhofstr. 12  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 9843-0  
Telefax (07321) 9843-13



Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),  
gem. BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt  
geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage  
(BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung (LBO),

in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges. Bl. S. 617)

Dieser Textteil ist eine Mehr-  
fertigung/ ~~das Original~~ des Be-  
bauungsplanes, der vom Ge-  
meinderat in seiner Sitzung  
vom 06.05.1999 als Satzung  
beschlossen wurde.

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung  
vom Gemeinderat in der Sitzung vom 06.05.1999  
als Satzung beschlossen worden. Hiermit wird die  
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB ange-  
ordnet.

Nattheim, den 14. Juni 1999

Nattheim, den 14. Juni 1999

(Bereska)  
Bürgermeister



(Bereska)  
Bürgermeister

Kreis Heidenheim  
Gemeinde Nattheim  
Gemarkung Nattheim

### TEXTTEIL zum Bebauungsplan "Ochsenwiesen" in Nattheim

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere 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

- 1.1 Siehe Einschrieb im Lageplan, "Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind gem. § 1 (5) BauNVO nur die in § 4 (2) Ziff. 1 und 2 BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen. Die in § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig.

- 1.2 Siehe Einschrieb im Lageplan, "Besonderes Wohngebiet - WB" gemäß § 4a BauNVO.

Im "Besonderen Wohngebiet - WB" sind die in § 4a (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist § 4a (3) BauNVO gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.3 Siehe Einschrieb im Lageplan, "Mischgebiet -MI" gemäß § 6 BauNVO.

Im Mischgebiet - MI" sind die in § 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist § 6 (3) BauNVO gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.4 Siehe Einschrieb im Lageplan, "Eingeschränktes Gewerbegebiet - GE(e)" gemäß § 8 BauNVO.

Im "Eingeschränkten Gewerbegebiet - GE(e)" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 8 (3) Ziffer 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen zugelassen. Die in § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

Im "Eingeschränkten Gewerbegebiet - GE(e)" sind gem. § 1 (4) BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- 1.5 Im "Gewerbegebiet GE" sind gem. § 1 (5) BauNVO nur die in § 8 (2) Ziffer 1 und 2 BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen. Die in § 8 (2) Ziffer 3 und 4 BauNVO genannten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig.

Die in § 8 (2) Ziffer 1 und 2 genannten Arten von Nutzungen sind gem. § 1 (4) BauNVO nach Art der Betriebe nur für Betriebe des Ernährungsgewerbes zugelassen.

Im "Gewerbegebiet - GE" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO genannten Ausnahmen zugelassen. Die in § 8 (3) Ziffer 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

## 2. Grund- und Geschoßflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

## 3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 u. 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Hinweis: Bei der Festsetzung  $Z = \max. III$  (Hinweis II + ID) ist das dritte Vollgeschöß 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 im "WA".
- 4.2 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig im "WA".
- 4.3 Geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO im "WB" und "MI".

Soweit nicht auf die Grenze gebaut wird, sind die Abstandsflächen nach den Bestimmungen der LBO einzuhalten (vgl. Ziff. II.8).

- 4.4 Besondere (abweichende) Bauweise "b<sup>1</sup>" gem. § 22 (4) BauNVO an der Uhlandstraße im "WA", hier Hausgruppen (Reihenhausbauweise). Soweit mit Gebäudeteilen der Hausgruppe nicht auf die Grenze gebaut wird, sind die Abstandsflächen nach den Bestimmungen der LBO einzuhalten.
- 4.5 Besondere (abweichende) Bauweise "b<sup>2</sup>", gem. § 22 (4) BauNVO im "GE" und "GE(e)", hier offene Bauweise. Die Gebäudelängen sind bis max. 70 m im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

5.1 Die Firstrichtung der Gebäude im "WA" bzw. die Richtung der Gebäudeaußenseiten im "GE" ist im Lageplan eingetragen.

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

5.2 Im "WA" sind die Garagen und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweis: Im "WA" sind teilweise die empfohlenen Garagenstandorte eingetragen.

5.3 Im "WB", "MI", "GE" und "GE(e)" sind die Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

6.1 Im "WA" und "WB" sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6.2 Im "MI", "GE" und "GE(e)" sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

6.3 Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

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

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

- 8.1 Im "WA" sind Zufahrten zu Stellplätzen und Garagenzufahrten "GZ" 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.
- 8.2 Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind am südlichen Ende der von der Mörikestraße nach Süden führenden Stichstraße keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

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

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

## 10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist im "WA" zu fassen und gesondert in offenen Entwässerungsmulden abzuleiten, soweit topographisch möglich (vgl. Ziff. II. 9).

Offene Entwässerungsgräben zur Ableitung des Oberflächenwassers von den Dachflächen der Gebäude sind naturnah zu gestalten und mit Einrichtungen zur Abscheidung von Verunreinigungen zu versehen. Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen in die Mulden ist untersagt (vgl. Ziffer I. 11 - Lr(O)). Die Mulden können bei Querung mit Grundstückszufahrten verdolt werden.

Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- 11.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind zur Ableitung des Oberflächenwassers von den Dachflächen der Gebäude in einer offenen bzw. teilweise verdoiten Mulde mit einem Leitungsrecht zugunsten der Oberlieger und der Gemeinde zu belasten (Lr(O) - vgl. Ziffer I. 10)
- 11.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind, soweit erforderlich, zur Ableitung von Quellwasser und Grundwasser mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten (Lr(W)).
- 11.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind, soweit erforderlich, für Versorgungsleitungen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Mittelschwäbischen Überland-zentrale AG (MÜAG) zu belasten (Lr(E)).

12. Pflanzgebot  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

"pfg1": Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist eine standortgerechte Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Folgende Bäume und Gehölze sind zu verwenden:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Roßkastanie	(Aesculus hippocastaneum)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Walnuß	(Jugans regia)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Heckenrose	(Rosa canina)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Wolliger Schneeball	(Viburnum Cantana)

"pfg2": Pro Baugrundstück im "WA" ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Bei Baugrundstücken über 600 qm sind zwei Bäume anzupflanzen. Die vorhandenen und zu erhaltenden Einzelbäume (Pflanzbindung) können angerechnet werden.

13. Planzbindung  
(§ 9 (1) 25b BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten bzw. zu ersetzen.

14. Gebäudehöhen  
(§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) über der Erdgeschoßfußbodenhöhe ist festgesetzt:

Z	Firsthöhe
II im "WA"	13,00 m
II im "GE(e)" und "GE"	13,00 m bei Satteldach 8,50 m bei Flachdach
III (Hinweis: II + ID) im "WB" und "MI"	15,00 m

Überschreitungen für technische Aufbauten im "GE(e)" und "GE" sind zugelassen.

15. 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.

16. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 9 (1) 24 BauGB)

- 16.1 Auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist ein Lärmschutzwall anzulegen.
- 16.2 Die westlichen Außenwände der Randbebauung im "GE" sind geschlossen auszubilden.
- 16.3 Die Lärmschutzmaßnahmen haben zu gewährleisten, daß die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden.

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung von Dächern

(Dachdeckung, Dachform und Dachneigung)

(§ 74 (1) 1 LBO)

Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.

1.1 Die Dächer der Hauptgebäude im "WA", "WB" und "MI" sind als Satteldächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen.

1.2 Die Dächer der Gebäude im "GE(e)" und "GE" können als Flachdach ausgeführt werden.

### 2. Äußere Gestaltung von Stützmauern

(§ 74 (1) 1 LBO)

Im "WA" sind Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m sichtbarer Höhe unzulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden.

### 3. Freiflächen

(§ 74 (1) 3 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.

### 4. Einfriedigungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

4.1 Im "WA" und "WB" sind Einfriedigungen entlang öffentlichen Flächen bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m einschließlich Sockel bzw. Stützmauer, gemessen von der Verkehrsfläche, zulässig.

Die Lage der Entwässerungsmulden ist zu berücksichtigen.

4.2 Im "MI", "GE" und "GE(e)" sind an den Grundstücken Einfriedigungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe, zugelassen, ausgenommen in Sichtfeldern gem. Ziffer I.7.



5. Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an baulichen Anlagen anschließenden Geländes über 1,0 m sind unzulässig.

Hinweis: Die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist zu berücksichtigen.

Ausnahmen können zugelassen werden

6. Antennen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Auf den Gebäuden im "WA" ist nicht mehr als eine Antenne pro Wohngebäude zugelassen.

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

Im "WA" sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

8. Abweichung von den Abstandsflächen  
(§ 74 (1) 6 LBO)

Im Bereich der geschlossenen Bauweise im "WB" und "MI" sind bei Abweichung von der geschlossenen Bauweise geringere Abstandsflächen als in § 5 LBO vorgeschrieben zulässig, wenn die bestehende Bebauung geringere Maße aufweist.

9. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser  
(§ 74 (3) 2 LBO)

Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude im "WA" ist, soweit topographisch möglich, in die geplanten Entwässerungsmulden einzuleiten und dem Regerrückhaltebecken zuzuführen (vgl. Ziff. I. 10).

Ist die Ableitung in das Regenrückhaltebecken aus topographischen Gründen nicht möglich, sind ersatzweise auf dem Grundstück Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,5 cbm pro 100 qm Dachfläche und gedrosseltem Ablauf herzustellen. Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und dieser Regenwasserrückhaltung zuzuführen. Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen, sowie ein Ablauf zur Entleerung der Regenwasserrückhaltung in die Ortskanalisation ist einzubauen. Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen ist unzulässig.

### 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 Schutzzonebestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

Hinweis: Den Bauinteressenten wird empfohlen, sich vor dem Grunderwerb mit dem Landratsamt Heidenheim, Referat Wasser- und Bodenschutz bezüglich der Zulässigkeit von Bauvorhaben und notwendigen Vorkehrungen zum Grundwasserschutz in Verbindung zu setzen.

#### 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 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 (§ 6 (2) 2 LBOVVO)

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