

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Kreis Heidenheim  
Gemeinde Nattheim  
Gemarkung Nattheim

## Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan "Riederberg III"

Vorentwurf  
Gefertigt:

Heidenheim, den 23.07.2015

Bebauungsplan  
ausgearbeitet:

Heidenheim, den 12.05.2016/22.09.2016

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

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung (LBO),

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften, die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.09.2016 beschlossen wurden.

Ausfertigungsvermerk:  
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 22.09.16 als Satzungen beschlossen und mit Erlass vom ..... (Az.....) genehmigt worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Nattheim, den

Nattheim, den

.....  
(Bereska)  
Bürgermeister

.....  
(Bereska)  
Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Riederberg III" in Nattheim

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige 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, "Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 4 (3) Ziff. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zugelassen. Die in § 4 (3) Ziffer 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

### 2. Grund- und Geschosßflächenzahl

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Grundflächenzahl: 0,4  
Geschosßflächenzahl: 0,6

### 3. Zahl der Vollgeschosse

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.  
Z: II

### 4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

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

#### 5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

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

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude im Sinne des § 2 (2) der LBO Baden-Württemberg handelt, mit einer Größe von bis zu 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Mindestabstand von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten. Auf den privaten Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

#### 7. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

#### 8. 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 Höhe, bemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

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

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang den Parkierungs- und Grünflächen keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

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

Die Erschließungsstraßen sind so auszubauen, dass sie für die Festsetzung einer „Tempo-30-Zone“ geeignet sind. Die Flächen sind baulich so herzustellen, dass die Vorfahrtsregel „rechts vor links“ keinen optischen Widerspruch erfährt.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 11.1 Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen, usw. ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, eine konzentrierte Versickerung ist unzulässig.
- 11.2 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei, unzulässig.

12. Pflanzgebot  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- 12.1 "pfg 1": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume einheimischer Arten, die für eine Straßenraumbepflanzung geeignet sind.

- 12.2 "pfg 2": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume auf den Privatgrundstücken sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume einheimischer Arten

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)

Der Standort kann aus funktionalen oder gestalterischen Gründen innerhalb des Grundstücks verschoben werden.

12.3 "pfg 3": Die im Bebauungsplan festgelegte Fläche ist mit einer Obstbaumreihe zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro angefangene 50 m<sup>2</sup> anteiliger privater Grünfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Anzupflanzen sind 3mal verpflanzte hochstämmige Obstbäume folgender Arten: Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

12.4 "pfg 4" Pro angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Bäume des Pflanzgebots „pfg 2“ auf privaten Grundstücken werden dabei angerechnet. Bei der Berechnung ist die Pflanzgebotsfläche „pfg 3“ von der Grundstücksfläche abzuziehen.

Anzupflanzen sind mindestens 3mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Gemeine Birne (*Pyrus pyraeaster*), und hochstämmige Obstbäume: Walnuss, Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

12.5 Hinweis:  
Die Ausführung der Pflanzgebote pfg2 bis pfg4 durch die Eigentümer der Privatgrundstücke wird von der Gemeinde nachgeprüft werden. Die Pflanzverpflichtungen werden in den Kaufvertrag aufgenommen.

12.6 Ein festgestelltes Defizit an Baumpflanzungen der Pflanzgebote pfg 1 bis 4, das nicht nach Nr. 12.1 bis 12.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Riederberg III auf öffentlichen oder privaten Grundstücken ausgeglichen werden kann, wird von der Gemeinde Nattheim auf dem Flurstück 4197 der Gemarkung Nattheim ausgeglichen.

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

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

Die Böschungen und Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

### 14. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf den Schwerpunkt des eingezeichneten Hausschemas, ist im Plan eingetragen und auf +/- 0,25 m einzuhalten.

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

### 15. Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 (5) 1 BauGB)

Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

## 16. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe beim Satteldach und beim Walmdach, höchste Traufe beim Pultdach, Dachspitze beim Zeltdach) wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika.

Die maximal zulässige Traufhöhe (Traufe beim Satteldach, Walmdach, Zeltdach und versetztem Satteldach sowie niedrigste Traufe beim Pultdach) bemisst sich als das Höchstmaß zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika.

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

Die Maximalhöhen betragen:

Maximale Gebäudehöhe:	9,00 m
Maximale Traufhöhe:	5,80 m

Für Flachdächer (Dachneigung 0 bis 5 Grad) gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m. Diese wird zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Oberkante Attika gemessen.

## 17. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan

Zugunsten der Gemeinde Nattheim und den Stadtwerken Heidenheim wird auf der im Planteil dargestellten Fläche für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer Wasserleitung ein Leitungsrecht mit einer im Lageplan eingetragenen Breite festgesetzt.

## II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan und Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

### 1. Wasserschutzzone

(§19 (1 u. 2) WHG und Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1)

Das Plangebiet befindet sich in der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Es dürfen keine Materialien verwendet werden, aus denen wassergefährdende Stoffe ausgewaschen oder ausgelaugt werden können. Die zu erwartenden Auflagen 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 § 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. Altablagerungen (LabfG)

Dem Fachbereich Bau und Umweltschutz sind keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu verständigen (§ 23 (1) LabfG).

## 5. Baugrunduntersuchungen

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 6. Versickerung

(Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999)

Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen durch Versickerung darf nur über die belebte Bodenschicht der Geländeoberfläche (z.B. Rasenmulden) erfolgen. Die Anlage von punkt- oder linienförmigen Versickerungen, die in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte oder Sickergräben) ist nicht zulässig.

## 7. Werbeanlagen

(§ 33 Abs. 2 StVO)

Werbeanlagen dürfen nur derart erstellt werden, dass den Forderungen des § 33 Abs. 2 StVO Rechnung getragen wird. Hierzu muss unter anderem eine Blendung von Verkehrsteilnehmern und Beeinträchtigung von Verkehrszeichen ausgeschlossen werden. Leuchtwerbemittel dürfen nicht blinken, sich bewegen oder die Farbe wechseln. Es dürfen keine reflektierenden Folien oder Gegenstände verwendet werden. Gegebenenfalls wird zu baurechtlich genehmigungspflichtigen Werbeanlagen im Rahmen der Anhörung in den Baugenehmigungsverfahren Stellung genommen.

#### 8. Hinweis zur Durchfahrt zum Baugebiet Riederberg II

Die Durchfahrt zum Baugebiet Riederberg II wird voraussichtlich für den Individualverkehr gesperrt werden. Die Durchfahrt bleibt jedoch möglich für öffentliche Zwecke (z.B. öffentlicher Personennahverkehr, Rettungsfahrzeuge, Räumfahrzeuge).

#### 9. Hinweis zur Gebäudeentwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fußbodenhöhe der Untergeschosse der Wohngebäude unter der Stauenebene der Kanalisation liegen kann. Vorkehrungen gegen von außen eindringendes Wasser werden empfohlen.

#### 10. Hinweis zur Straßenbeleuchtung

Im Kaufvertrag über die Baugrundstücke wird geregelt, dass die Aufstellung und der Betrieb von Straßenlaternen auf privatem Grund zu dulden ist.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Riederberg III“  
(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Riederberg III" in Nattheim.

1. Äußere Gestaltung von Dächern  
(§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Zeltdächer, versetzte Satteldächer sowie Flachdächer.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Zwerggiebel und Risalite sind bis maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe darf bis maximal 1,0 m überschritten werden.

2. Einfriedigungen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen sind als Einfriedigungen Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

Maschendrahtzäune sind entlang öffentlicher Flächen unzulässig.

3. Versorgungsleitungen  
(§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4. Stellplätze  
(§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser  
(§ 74 (3) 2 LBO)

Zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses ist für jeden angefangenen Quadratmeter horizontal projizierter Dachfläche ein Stauraumvolumen (Zisterne) von mindestens 25 Litern nachzuweisen und zu errichten.