Bebauungsplan
-Südl. der Heidenheimer-Straße II Teil-
gen. 13.12.1979

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(Nr. 1.1.3 Anl. z. PlanzV 81)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)
Geschoßflächenzahl (§ 16, 17 und 20 BauNVO)
(Nr. 2.1 Anl. z. PlanzV 81)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)
Grundflächenzahl (§ 16, 17 und 19 BauNVO)
(Nr. 2.3 Anl. z. PlanzV 81)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)
Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
(§ 16, 17 (4), und 18 BauNVO) (§ 2 (5) LBO)
(Nr. 2.2 Anl. z. PlanzV 81)

Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG)
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
(Nr. 3.1.4 Anl. z. PlanzV 81

Überbaubare Grundstücksfläche, von Baugrenzen umschlossen und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BBauG) (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 (1) 2 BBauG) § 23 (3) BauNVO)
(Nr. 3.4 Anl. z. PlanzV 81)

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
Verbindliche Firstrichtung bei Satteldach und Walmdach
(Nr. 3.6 DIN 18003/3 Z (2) PlanzV 81)

Flächen für Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)
(§§ 12, 21a BauNVO)
(Nr. 15.3 Anl. z. PlanzV 81)

Flächen für Garagenzufahrt (! 9 (1) 4 BBauG)
(§ 2 (2) PlanzV 81)

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BBauG)
Sichtfeld
(Nr. 15.8 Anl. z. PlanzV 81)

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 (1) 10 BBauG)
Waldschutzstreifen
(Nr. 15.8 Anl. z. PlanzV 81)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
(Nr. 11 Anl. z. Planzeichenerl.)
Aufteilung ist nur Richtlinie, unverbindlich

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BBauG)
Öffentliche Parkfläche
(Nr. 6.3 Anl. z. PlanzV 81)

Grünfläche (§ 9 (1) 15 BBauG)
(Nr. 9 Anl. z. PlanzV 81)

Verkehrsgrünfläche
(§ 2 (2) PlanzV 81)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25a BBauG)
(Nr. 13.2.1 Anl. z. PlanzV 81)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) 25a BBauG)
Pflanzgebot für Einzelbäume
(Nr. 13.2.1 Anl. z. PlanzV 81)

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 (1) 26 BBauG)
(Nr. 15.9 Anl. z. PlanzV 81)

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)
Erdgeschoßfußbodenhöhe in neuen Höhennetz
(§ 2 (2) PlanzV 81)

Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (2) BBauG)
Längsneigung, Straßenhöhe, Entfernung, in neuen Höhennetz (Nr. 6.4 DIN 18003/2 (2) PlanzV 81)

Dachform (§ 9 (4) BBauG) (§ 7i (1) 1 LBO)
Satteldach, Walmdach
(Nr. 3.6 DIN 18003/3 (2) PlanzV 81)

Dachneigung (§ 9 (4) BBauG) (§ 73 (1) 1 LBO)
(Nr. 3.6 DIN 18003/3 (2) PlanzV 81)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BBauG)
(Nr. 15.12 Anl. z. PlanzV 81)

Füllschema der Nutzungsschablone (§ 9 BBauG)
(§ 2 (2) PlanzV 81)

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Bestehende Grenzen
(§ 1 (2) PlanzV 81)

Geplante Grenzen (unverbindlich)
(§ 2 (2) PlanzV 81)

Höhenlinien
(§ 1 (2) PlanzV 81)

Flurstücksnummer
(§ 1 (2) PlanzV 81)

Gebäudenummer
(§ 1 (2) PlanzV 81)

Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BBauG)
Elektrische Freileitung mit Mast
(Nr. 8 Anl. z. PlanzV 81)

Führung unterirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BBauG)
Elektrische Leitung
(Nr. 8 Anl. z. PlanzV 81)

Führung unterirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 (1) 13 BBauG)
Elektrische Leitung, geplant
(Nr. 8 Anl. z. PlanzV 81)

TEXTTEIL

Mit In Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten in Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesonders 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 gem. § 1 (6) 1 BauNVO die in § 4 (3) Ziff. 3, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zugelassen.

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. § 16 BauNVO u. § 2 (5) LBO)
Siehe Einschrieb im Lageplan.
Hinweis: Das zweite Geschoß ist nur im Sockel oder im Dachraum möglich.

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 Einschrieb im Lageplan.
Kürzere, senkrecht zur Hauptrichtung stehende, Firste, sind zugelassen (untergeordnete Firstel.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BBauG)
Siehe Einschrieb im Lageplan.
Die Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, nicht jedoch in Waldschutzstreifen. Die im Lageplan mit "Ga" gekennzeichneten Garagen in Waldschutzstreifen sind ausnahmsweise zugelassen.

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

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder, Waldschutzstreifen
(§ 9 (1) 10 BBauG)
Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung über 0,80 m, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.
Der Waldschutzstreifen ist gem. § 4 (3) LBO auf eine Breite von 30 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Mit den ausnahmsweise in Waldschutzstreifen zugelassenen Garagen ist ein Waldabstand von mind. 24 m einzuhalten. Feuerstellen sind im Waldschutzstreifen unzulässig.

9. Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25a BBauG)
Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind großkronige Einzelbäume, wie z. B. Linde, Kastanie, Platane.
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zu bepflanzen und zu unterhalten.
Anzupflanzen sind einheimische standortgerechte Hölzer und Sträucher.

10. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 26 BBauG)
Siehe Einzeichnung im Lageplan.
Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind von Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in der an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm zu dulden.

11. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BBauG und § 11 (2) LBO)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFü), bezogen auf die Lage des eingezeichneten Hausschemas, ist im Plan eingetragen und auf + 0,25 m einzuhalten. Verschiebt sich die Lage des Baugrundrisses gegenüber der Lage des Hausschemas, so ist die EGFü von der Kreisbaumeisterstelle entsprechend der Geländeneigung zu ändern.
Den Baugesuchen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen und Verkehrsflächen beizufügen.
Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EGFH auf die überwiegende Grundrißfläche des Gebäudes.

12. 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 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung
(§ 73 (1) 1 LBO)
Für die Dacheckung 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 Sattel- oder Walmdächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen.
Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebelseiten muß mind. 1,50 m betragen.
Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,5 qm nicht überschreiten.
Die Dächer der Garagen, welche an der Grenze zusammengebaut werden, sind einheitlich mit Sattel- oder Flachdächern auszuführen, oder in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

3. Versorgungsleitungen
(§ 73 (1) 4 LBO)
Die Verkabelung der Elektrohausanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden, Dachständer und Freileitungen 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 entlang den öffentlichen Flächen Zäune als Holzstaketenzäune oder ähnliches sowie Hecken bis zu 0,80 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche.
Maschendrahtzäune bis zu 0,80 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche sind entlang den öffentlichen Flächen zulässig, wenn sie eind. 0,80 m von der Grenze abgerückt und berastig durch Buschwerk und Hecken eingegrünt werden.
Zugelassen sind entlang den öffentlichen Flächen Sockel oder ähnliches bis zu 0,20 m Höhe, ausgenommen notwendige Stützmauern bis max. 0,80 m Höhe, gemessen von der öffentlichen befestigten Verkehrsfläche.
Zwischen den Grundstücken sind offene Einfriedigungen bis max. 1,50 m Gesamthöhe zugelassen.

6. Abstandsflächen
(§ 73 (1) 6 LBO)
Die Abstandsflächen nach § 6 LBO sind einzuhalten.

7. Gebäudehöhen
(§ 73 (1) 7 LBO u. § 16 (3) BauNVO)
Das Höchstmaß zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und den Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe) ist an der Traufseite mit 3,50 m festgesetzt.
Die Traufhöhe darf bei Gebäudeversprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden (konstruktiver Grenzmaß).
Die max. zulässige Firsthöhe über der Erdgeschoßfußbodenhöhe beträgt 9,00 m und darf nicht überschritten werden.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 11 (1) LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an baulichen Anlagen anschließenden Geländes über 0,50 m sind unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
Die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist zu berücksichtigen.

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 "Engeisamen Schutzzone III für Grundwasserfassungen in Brenztal".
Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

IV Hinweise

1. Lärmschutzfenster
Der Einbau von Lärmschutzfenstern auf der Nordseite der Gebäude wird empfohlen.

Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke

Beschluß über die Aufstellung eines Bauleitplanes gem. § 2 (1) BBauG vom 26.6.85

Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BBauG bekannt gemacht am 29.6.85 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 26

Aufruf zur Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1-5) BBauG bekannt gemacht am 26.6.1985 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 26

Bürgerbeteiligung gem. § 2a (1-5) BBauG durchgeführt von 30.6.85 bis 30.8.1985

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (4,5) BBauG vom 30.8.85/4.9.85 bis 8.8.85/8.9.86

Beschluß über die Bedenken und Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange (Entwurfsfeststellung) gem. § 2 (4,5) BBauG vom 30.8.1985

Auslegungsbeschluß gem. § 2a (6) BBauG vom 22.5.1986

Auslegung gem. § 2a (6) BBauG bekannt gemacht am 6.6.1986 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 24

Öffentliche Auslegung gem. § 2a (6) BBauG vom 16.6.1986 bis 16.8.1986

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2a (6) BBauG am 13.6.1986

Beschluß über die eingegangenen Bedenken und Anregungen gem. § 2a (6) BBauG am 22.8.86/26.8.86

Ergebnismitteilung gem. § 2a (6) BBauG am 28.8.86 durch Schreiben

Als Satzung gem. § 10 BBauG von Gemeinderat beschlossen am 26.8.86

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

Ausgefertigt:
Heidenheim, den 26. Aug. 1986
Bürgermeister

Genehmigt gem. § 11 BBauG vom Landratsamt mit Erlaß vom 30.10.1986 Nr. 4641.621.24.7141

Genehmigung bekannt gemacht gem. § 12 BBauG am 30.10.1986 durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 44

In Kraft getreten gem. § 12 BBauG am 31.10.1986

Kreis Heidenheim
Gemeinde Nattheim
Gemarkung Nattheim

Bebauungsplan „Westlich der Friedenshöhe-Straße"

Vorentwurf gefertigt: 14.03.1985
Planungsgruppe Junginger/Planger
Hochbergweg 11, 7920 Heidenheim
Rosenbergstr. 53, 7000 Stuttgart 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
7920 Heidenheim, den 15.11.1985/22.05.1986
Hermann Junginger
Ingenieurbüro für Vermessung, Baunleitplanung und Straßenbau
Hochbergweg 11, Tel. 07321/45011
65011

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 12. Nov. 1986
Landratsamt Heidenheim, 12. Nov. 1986
Landrat
Lehmann

Eingeht Genehmigt durch Verfügung des Landratsamts vom 23.07.87
Heidenheim, den 23.07.87
Landrat
Lehmann