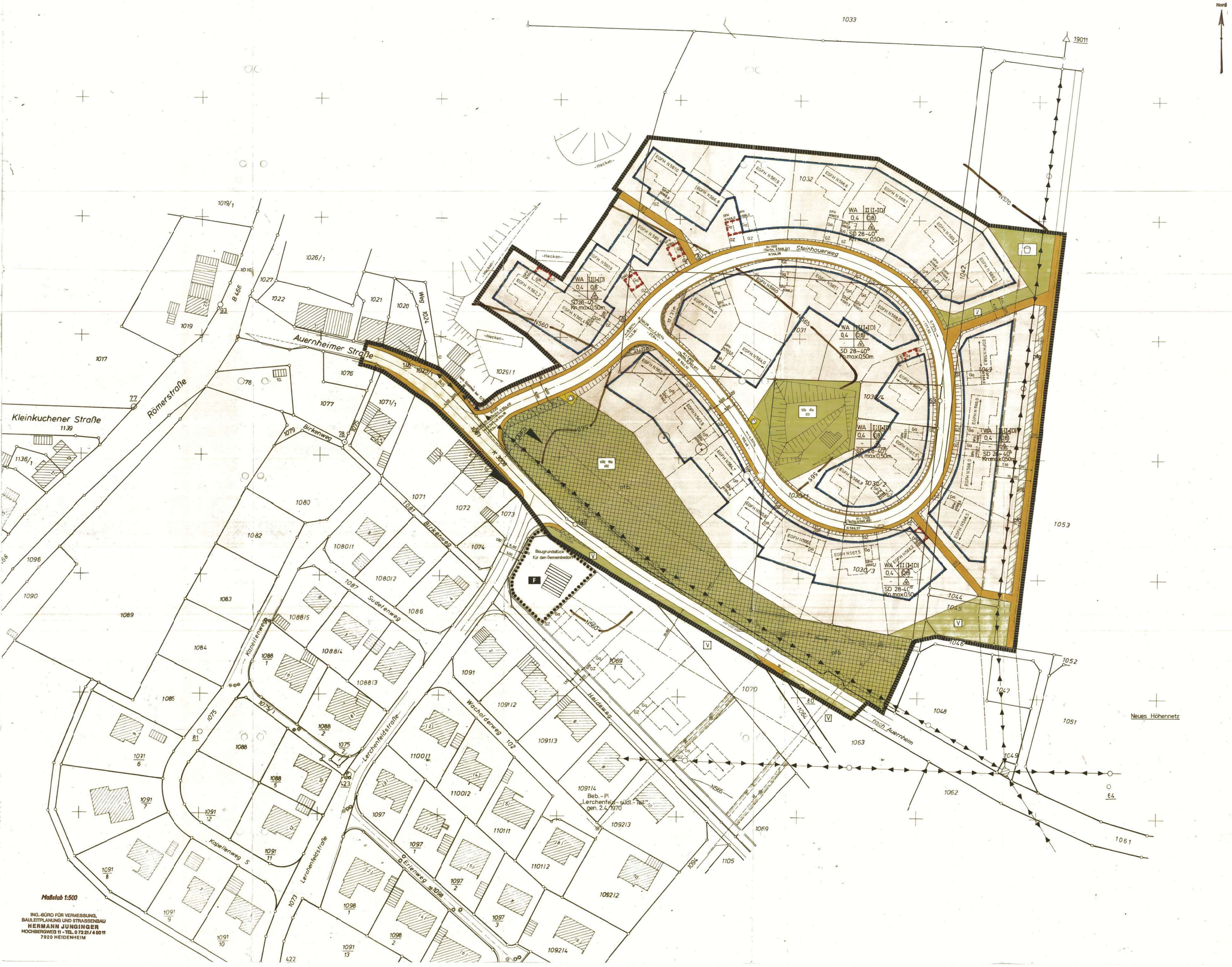
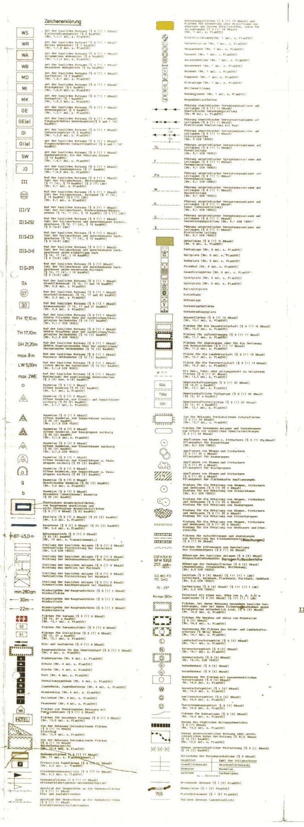


ING.-BÜRO FÜR VERMESSUNG,
BAULEITPLANUNG UND STRASSENBAU
HERMANN JUNGINGER
HOCHBERGWEG 11 - TEL. 07321/45011
7920 HEIDENHEIM


Zeichenerklärung
WS
WR
WA
WB
MD
MI
MK
GE
GE(e)
GI
GI(e)
SW
SO
III
III/V
II(I+IS)
II(I+ID)
II(I+IH)
II(I+IP)
0,4

TEXTTEIL

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 BBauG u. BauNVO)

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

Siehe Einschrieb im Lageplan. In "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. 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. § 18 BauNVO u. § 2 (4,5,6,7,8) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan. Anmerkung: Bei der Zahl der Vollgeschosse sind den Zahlen der echten Vollgeschosse die anrechenbaren Dachgeschosse mit "D" angefügt.

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 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 in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.
Ausnahme: Weitere Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erst dann zugelassen 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 sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen 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 den Verkehrsflächen, freizuhalten.

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

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang der K 3008 keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

10. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BBauG)

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten der MÜAG für Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten. Einzelheiten der Nutzung dieser Flächen durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen sind durch Grundbucheintragung festzulegen.

11. Böschungen an Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 26 BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm erforderlich.

12. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (2) BBauG)

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

13. 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.

14. Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25 a BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen im Osten des Plangebietes sind als mehrreihige, mindestens 3 m breite, geschlossene Schutzpflanzung zu bepflanzen und zu unterhalten. Anzupflanzen sind einheimische Laubgehölze wie Feldahorn, Eberesche, Linde, Salweide, Schneeball, Liguster, Hartriegel, Haselnuß, etc.

15. Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25 b BBauG)

Die Gehölze (Bäume und Sträucher) im durch Pflanzbindung gekennzeichneten Bereich entlang der K 3008 und die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 111 LBO)

1. Äußere Gestaltung
(§ 111 (1) 1 LBO)

Bei ein- und zweigeschossigen (I+ID) Gebäuden ist ein Kniestock mit 0,50 m, gemessen von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren am Hausgrund, zulässig. Konstruktive Kniestöcke dürfen 1,50 m nicht überschreiten.
Für die Dachdeckung ist rotbraunes Material zu verwenden. Grelle Außenfarben für die Gebäude sind zu vermeiden.

2. Dachform und Dachneigung
(§ 111 (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.
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 sind als Flachdach auszuführen, oder in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

3. Versorgungsleitungen
(§ 111 (1) 4 LBO)

Die Verkabelung der Elektrohausanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4. Freiflächen
(§ 111 (1) 6 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 ähnliches bis 0,20 m, ausgenommen notwendige Stützmauern bis max. 0,80 m, Zaun oder Hecke bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m, gemessen von den Verkehrsflächen.
Zwischen den Grundstücken sind Einfriedigungen bis max. 1,50 m Gesamthöhe zugelassen.

6. Grenz-, Gebäude- und Fensterabstände
(§ 111 (1) 7 LBO)

Die Abstände nach § 7 - 9 LBO sind einzuhalten.

7. Gebäudehöhen
(§ 111 (1) 8 LBO u. § 16 (3) BauNVO)

Das Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut wird an der Traufseite festgesetzt,
bei ein- und zweigeschossiger (I+ID) Bebauung mit 4,50 m;
Die planungsrechtliche Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt.

8. Garagen
(§ 69 LBO u. GaVo u. GaErl.)

Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
Garagenvorplätze dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen entwässert werden.

III Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
(§ 9 (6) BBauG)

1. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(Ziff. 4 Anbauerl.)

Die an der Außenstrecke der K 3008 liegenden Flächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan im Abstand von 20 m (gemessen vom Fahrbahnrand) von der Bebauung freizuhalten.

2. Wasserschutzzone
(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Nordwürtt. über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes LW v. 31.10.67)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Landeswasserversorgung.
Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

Kreis Heidenheim
Gemeinde Nattheim
Gemarkung Auernheim-Steinweiler

Bebauungsplan
„Lindensteig“

Vorentwurf gefertigt:

Stuttgart, den 11.02.1980
Planungsbüro Plamper

Heidenheim, den 23.04.1980
Ingenieurbüro
Hermann Junginger

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:

7920 Heidenheim, den 02.06.1981/ 17.03.1983/ 15.07.1983
Hermann Junginger
Ingenieurbüro für Vermessung, Bauleitplanung und Straßenbau
Hochbergweg 11, Tel. 07321/45011
Junginger

Es gelten:
BBauG; 1976 BGBl. I S. 2256, berichtigt 1976 BGBl. I S. 3617, geändert 1979 BGBl. I S. 949
BauNVO; 1968 BGBl. I S. 1237, berichtigt 1969 BGBl. I S. 11 und 1977 BGBl. I S. 1757
PlanZVO; 1965 BGBl. I S. 21 und Anlage
LBO; 1972 Ges. Bl. S. 351, berichtigt 1975 Ges. Bl. S. 864
Baunutzungserl.; 1969 GABl. S. 369
Bauleitplanerl.; 1963 GABl. S. 665, berichtigt 1974 GABl. S. 980
Planzeichenerl.; 1966 GABl. S. 309 und Anlage

Verfahrensvermerke

Beschluß über die Aufstellung eines Bauleitplanes gem. § 2 (1) BBauG bekannt gemacht am 18.9.1981 ......durch Mitteilungsblatt Nr.38 ....

Öffentliche Darlegung und Anhörung zur Planung gem. § 2a (2) BBauG bekannt gemacht am 18.9.1981 ......durch Mitteilungsblatt Nr.38 ....

Öffentliche Darlegung und Anhörung zur Planung gem. § 2a (2) BBauG durchgeführt vom 18.9.1981 - 23.10.1981 ....

Auslegung gem. § 2a (6) BBauG bekannt gemacht am 29.4.1983/ ~~16.9.1982~~ durch Mitt.Blatt Nr. 17 "..." 37

Auslegung gem. § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 9.5.1983 ~~26.9.1982~~ ..bis 9.6.1983 ~~26.10.1982~~ ..

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am ~~14.7.1983~~ 3.11.1983

Genehmigt gem. § 11 BBauG vom ......mit Erlaß vom.........Nr........

Genehmigung bekannt gemacht gem. § 12 BBauG am.........durch.......

In Kraft getreten gem. § 12 BBauG am...............................

................Nattheim...., den................

Genehmigt
durch
Verfügung des Landratsamts vom 22. Feb. 1984
Heidenheim, den 22. Feb. 1984
Landratsamt