

ING.-BÜRO FÜR VERMESSUNG, BAULEITPLANUNG UND STRASSENBAU
HERMANN JUNGINGER
792 HEIDENHEIM
TALSTRASSE 123 - TEL. 07321/42631

TEXTTEIL

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BBauG u. BauNVO)

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

Siehe Einschrieb im Lageplan. Im WA sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Somit ist § 4 (3) BauNVO gem. § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1a BBauG u. § 16-21 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

3. Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) 1a BBauG u. § 18 BauNVO u. § 2 (7) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

4. Bauweise
(§ 9 (1) 1b BBauG u. § 22 BauNVC)

Siehe Einschrieb in Lageplan. Offene Bauweise.

5. Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 1b BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 (1) 1e BBauG)

Siehe Einzeichnung im Lageplan. Die Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und 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
(§ 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) 2 BBauG)

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

9. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 1d BBauG)

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

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 111 LBO)

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

Bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden ist ein Kniestock mit 0,50 m, gemessen von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren an Hausgrund zulässig. Konstruktive Kniestöcke dürfen 1,50 m nicht überschreiten.

2. Gebäudehöhen
(§ 111 (1) 1 LBO)

Das Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und des Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut wird bei eingeschossiger Bebauung an der Traufseite bergseitig mit höchstens 3,75 m, talseitig mit höchstens 6,00 m Festgesetzt.

3. Dachform und Dachneigung
(§ 111 (1) LBO)

Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan. Die Dächer sind als ziegelbedeckte Satteldächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen. Dachaufbauten sind unzulässig. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,5 qm nicht überschreiten.

4. Garagen
(§ 69 LBO u. GaVO)

Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

5. Einfriedigungen
(§ 111 (1) 6 LBO)

An der Straßenfront sind Sockel und ähnliches bis 0,20 m, ausgenommen notwendige stützmauern bis max. 1,50 m, Zaun oder Hecke bis 0,80 m Gesamthöhe, gemessen von den Verkehrsflächen, zugelassen.

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

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

7. Freiflächen
(§ 111 (1) 6 LBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

8. Grenz-, Gebäude- und Fensterabstände
(§ 7-9 LBO)

Die Abstände nach § 7-9 LBO sind einzuhalten.

III Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

(§ 9 (6) BBauG)

Im Baugebiet sind in den baulichen Anlagen Rückstaudoppelverschlüsse einzubauen.

ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) 1a BBauG u. § 4 BauNVO)
z. B. I	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze (§ 9 (1) 1a BBauG u. § 17 (4) u. § 18 BauNVO)
z. B. 0,4	Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1a BBauG u. § 17 u. 19 BauNVO)
z. B. 0,8	Geschoßflächenzahl (§ 9 (1) 1a BBauG u. § 17 u. 20 BauNVO)
o	offene Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG u. § 22 BauNVO)
	offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 1b BBauG u. § 23 BauNVO) werden von den Baugrenzen umschlossen
	nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 1b BBauG u. § 23 BauNVO)
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1b BBauG) verbindliche Firstrichtung bei Satteldach
Ga	Garagen (§ 9 (1) 1e BBauG)
GZ	Garagenzufahrt
	Verkehrsflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)
P	Öffentliche Parkflächen (§ 9 (1) 3 BBauG)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (5) BBauG)
VB 100% VB 495,00 495,- 495,00	Von der Bebauung Freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 2 BBauG) (Sichtfelder)
	Straßenkörbe (§ 9 (1) 4 BBauG), Längsneigung, Entfernung
	Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 5 BBauG) (Umforestation)
	Grünfläche (§ 9 (1) 8 BBauG)
V	Verkehrsgrün
z. B. EGFH 498.50	Erdgeschoßfußbodenhöhe (§ 9 (1) 1d BBauG)
	Bestehende Grenzen
595.00	Geplante Grenzen (unverbindlich)
	Höhenlinien
z. B. Satteldach	Dachform (§ 111 LBO)
z. B. 18° -23°	Dachneigung (§ 111 (1) 1 LBO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauwasse	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Kreis Heidenheim
Gemeinde Nattheim
Gemarkung Nattheim

13

Bebauungsplan „Nördlich der Keltenstraße – Dohlen- und Zeisigweg"

Entwurf gefertigt:
Stuttgart, 8. 4. 1976

Planungsbüro für Städtebau
Planer & Behn
Ingenieurbüro für Vermessung, Bauleitplanung und Straßenbau
Hermann Junginger

Es gilt die BauNVO 1968
Bundesgesetzblatt I, S 1237
Berichtigt I, 1969 S 11

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet:
Heidenheim, den 13. Oktober 1976
Ingenieurbüro für Vermessung, Bauleitplanung und Straßenbau

Verfahrensvermerke

Als Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt von 8.Nov. 1976 - 8.12.76 bis .....

Auslegung bekannt gemacht am 29.10.76 bzw. in der Zeit von ..... bis .....

Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 16.12.76

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

Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am.....bzw. in der Zeit vom..... bis.....durch.....

In Kraft getreten am.....

....., den

Genehmigt durch Verfügung des Landratsamts vom 21. Feb. 1977
Landratsamt, den 21. Feb. 1977
Im Auftrag