

Kreis Heidenheim
Gemeinde Nattheim



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Ochsenwiesen - Erste Änderung nordöstlicher Bereich“

Schriftlicher Teil

Gefertigt:
Steinheim 24.07.2014

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 29 - 92 03 - 29

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004
zuletzt geändert am 11.06.2013

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990
zuletzt geändert am 22.09.2013

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 16.07.2013

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 22.07.2011

Inhaltsverzeichnis

Seite

<u>I. Planrechtliche Festsetzungen.....</u>	<u>3</u>
<u>1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB).....</u>	<u>3</u>
<u>1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO).....</u>	<u>3</u>
<u>1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1), BauGB und § 16 - § 20 BauNVO).....</u>	<u>3</u>
<u>1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 und 20 BauNVO i. V. § 2 Abs. 6 LBO).....</u>	<u>3</u>
<u>1.4 Bauweise (§ 9 (1), 2 BauGB und § 22 BauNVO).....</u>	<u>3</u>
<u>2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB).....</u>	<u>3</u>
<u>3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO).....</u>	<u>4</u>
<u>4. Garagen und Stellplätze.....</u>	<u>4</u>
<u>4.1 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).....</u>	<u>4</u>
<u>4.2 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO).....</u>	<u>4</u>
<u>II. Örtliche Bauvorschriften</u>	<u>5</u>
<u>1. Äußere Gestaltung von Dächern (§ 74 (1), Nr. 1 und 2 LBO).....</u>	<u>5</u>
<u>2. Grundstückszufahrten.....</u>	<u>5</u>
<u>3. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1), Nr. 3 LBO).....</u>	<u>5</u>
<u>3.1 Freiflächen.....</u>	<u>5</u>
<u>3.2 Einfriedungen.....</u>	<u>6</u>
<u>3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern.....</u>	<u>6</u>
<u>4. Niederschlagswassernutzung und -Ableitung (§ 74, Abs. 3 Nr. 2 LBO).....</u>	<u>6</u>
<u>III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 9 (6) BauGB).....</u>	<u>7</u>
<u>IV. Verfahrensvermerke.....</u>	<u>9</u>
<u>V. Ausfertigungsvermerk.....</u>	<u>10</u>

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Zulässig sind im Sinne von § 6 (2) BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Nicht zulässig sind im Sinne von § 6 (2) BauNVO:

- Vergnügungsstätten

1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 (1), BauGB und § 16 - § 20 BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ = 0,6

Geschossflächenzahl GFZ = 1,2

1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 17 und 20 BauNVO i. V. § 2 Abs. 6 LBO)

Z = IV, max. 4 Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß).

1.4 Bauweise (§ 9 (1), 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

Maximale Firsthöhe: max. FH = 15 m

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird gemäß Planeintrag festgesetzt.

Abweichungen ± 25 cm sind zulässig.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten, wie Aufzüge, Schornsteine, Silos, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4. Garagen und Stellplätze

4.1 Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung von Dächern (§ 74 (1), Nr. 1 und 2 LBO)

Dachform und Dachneigung

Folgende Dachformen und -neigungen werden festgesetzt.

- Satteldach mit max. 25 ° Dachneigung
- Pultdach mit max. 25 ° Dachneigung

Dachdeckung:

Die Farbe der Dachdeckung ist frei wählbar. Glänzende bzw. reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig.

Flächige Verglasung der Dachhaut sowie Solarkollektoren zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

Es dürfen keine kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metalldächer errichtet werden. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche, mit feuerverzinktem Kupferblech (TECU-Zinn).

2. Grundstückszufahrten

An den Grundstückszufahrten sind die Mindestsichtfelder einzuhalten.

Die Sichtfelder sind dauerhaft zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs freizuhalten.

3. Gestaltung von unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1), Nr. 3 LBO)

3.1 Freiflächen

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

Die Bepflanzung ist mit einheimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen durchzuführen.

3.2 Einfriedungen

An der Grenze zu privaten Flächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Entlang der Straßenfront sind Einfriedungen bis 0,80 m als Zaun oder Hecke zulässig. Die Sichtfelder sowie Nachbarrechte sind zu beachten.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen vom bestehenden Gelände über 1,0 m sind unzulässig.

Die Höhenlage ist an das Niveau der Bestands- bzw. Nachbargrundstücke anzugleichen. Ausnahmen können zugelassen werden.

4. Niederschlagswassernutzung und -Ableitung (§ 74, Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für die Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Dachflächen wird eine Rückhaltung und Versickerung auf dem Privatgrundstück empfohlen. Die sonstigen Niederschlagsmengen sind an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

Es wird empfohlen, einen Regenwasser-Speicherbehälter in ausreichender Größe herzustellen.

Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zu WC-Spülung etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.

Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 2001 und DIN 1998 (Teil IV) zu beachten.

III. Nachrichtlich übernommene Hinweise (§ 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 Grundwasserfassung im Brenztal“. Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzonenbestimmung 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.
5. **Geotechnik**
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.

6. Arbeiten und Änderungen an der Landesstraße 1181

Eventuell erforderliche Arbeiten im Bereich der Landesstraße 1181 sind rechtzeitig mit der Unteren Verwaltungsbehörde im Landratsamt Heidenheim – ÖPNV – und dem Regierungspräsidium Stuttgart – Baureferat 47.2 Ost – Außenstelle Ellwangen, abzustimmen.

IV. Verfahrensvermerke

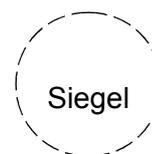
Beschluss über die Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenwiesen“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB	vom 15.05.2014
Beschluss über den Entwurf (Entwurfsfeststellung)	vom 15.05.2014
Auslegungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB	vom 15.05.2014
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht durch die Nattheimer Nachrichten	am 23.05.2014
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 02.06.2014 bis 02.07.2014
Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	am 21.05.2014
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	vom 22.05.2014 bis 02.07.2014
Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	vom 24.07.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	vom 24.07.2014
Ergebnismitteilung gem. § 3 (2) BauGB	am
In Kraft treten des Bebauungsplanes mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB	am

Dieser Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 24.07.2014 als Satzungen beschlossen wurden.

Nattheim, den

.....

(Norbert Bereska)
Bürgermeister



V. Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 24.07.2014 als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LOB angeordnet.

Es wird bestätigt, dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Nattheim, den

.....
(Norbert Bereska)
Bürgermeister