

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Heidenheim, Gemeinde Nattheim, Gemarkung Nattheim

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

„Riederberg I - 3. Änderung“
(Sondergebiet Gesundheit und Einzelhandel)
Verfahren nach §13a BauGB

Vorentwurf gefertigt:
Heidenheim, den 15.11.2018

Bebauungsplan ausgearbeitet
Heidenheim, den 29.11.2018/ 28.02.2019

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstr. 12, 89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon: (07321) 9843-0,
E-Mail: info@jung-part.de

(Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom
29.04.2002: Lutz & Partner Planungsgruppe, Kirchheim)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO), Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612)
m. W. v. 01.01.2018

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

A1. Bauliche und sonstige Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 -15 BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach 4 BauNVO

zulässig sind im WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

gem. Ziffer 1: Wohngebäude

gem. Ziffer 2: Laden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe

gem. Ziffer 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind im WA gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

gem. Ziffer 1: Beherbergungsbetriebe

gem. Ziffer 2: nicht störendes Gewerbe

gem. Ziffer 3: Anlagen für Verwaltung

Nicht zulässig sind im WA - Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs. 2 BauNVO

zulässig sind:

im MI 1

gem. Ziffer 1: Wohngebäude

gem. Ziffer 2: Geschäfts- und Bürogebäude

~~im MI 2 gem. Ziffer 3: Einzelhandelsbetriebe mit einer Nettoeinzelhandelsfläche bis max. 800 qm~~

3. Sonstiges Sondergebiet SO1 "Gesundheit und Einzelhandel":

Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO:

zulässig sind im SO1 "Gesundheit und Einzelhandel":

Einzelhandelsbetriebe

Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Zulässig sind Fitness-Studios, Anlagen zu Therapie Zwecken,
soziale Betreuungseinrichtungen.

Schank- und Speisewirtschaften sind ausnahmsweise zulässig, sofern hiervon keine Störung für die angrenzenden Wohngebiete ausgeht.

Hinweis:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Ausnahmen im MI 1 ~~und 2~~ im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

nicht zulässig sind:

im MI 1 Betriebe und Nutzungen gem. Ziffer 3, 4, 5, 6, 7, 8

~~im MI 2 Betriebe und Nutzungen gem. Ziffer 1, 2, 4, 5, 6, 7 und 8~~

b) Sonstige Nutzung:

1. Verkehrsflächen nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB
2. Fläche für die Abfallentsorgung "Containerstandplatz"
nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
3. Öffentliche und private Grünflächen nach § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB:
 - 3.1 Öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz"
Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen, Einfriedigungen, Spielgeräte und baulichen Anlagen.
 - 3.2 Öffentliche und private Grünflächen "Grünanlage"
Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen. Bauliche Anlagen aller Art sind nicht zulässig.
 - 3.3 Öffentliche und private Grünflächen "Obstbaumwiese"
Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen. Bauliche Anlagen aller Art sind nicht zulässig.
 - 3.4 Öffentliche und private Grünflächen "Biotop / Feldgehölze / Hecken"
Bauliche Anlagen aller Art sind nicht zulässig.
 - 3.5 Öffentliche und private Grünflächen "Biotop / Baugebieteinbindung"
Bauliche Anlagen aller Art sind nicht zulässig.
4. Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche dürfen Erdbecken (Trockenbecken) zur Rückhaltung von Regenwasser mit den dazugehörigen unter- und oberirdischen Anlagen (z.B. Prallwände etc.) erstellt werden.
5. Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 9 Abs.1 Nr.17 BauGB .
Innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen sind Aufschüttungen mit unbelastetem Erdmaterial wie folgt zulässig:
A1 bis max. 1,0 m über bestehendem Gelände
A2 bis max. 0,5 m über bestehendem Gelände
A3 bis max. 2,0 m über bestehendem Gelände.
6. Die Trennlinie zur Einfassung des Geltungsbereiches und zur Abgrenzung der unterschiedlichen und sonstigen Nutzungen
verdeutlicht zusätzlich zu der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dessen Einfassung und zusätzlich zu den Farbunterlegungen die Abgrenzungen der unterschiedlichen baulichen und sonstigen Nutzungen.

A 2. Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21 a BauNVO und § 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Planeinschriebe

Grund- und Geschoßflächenzahl (Höchstgrenze) sowie Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) entsprechend den Einschrieben im Plan (diese Einschriebe sind in der Nutzungsschablone dokumentiert). Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind mit Ausnahme von WA 1, WA12, WA17 und WA18 maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Folgende Maße sind als Höchstmaße festgesetzt:

- Geschoßflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse.

2.2 Die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung zwischen WA 12 und WA13 grenzt das Maß der baulichen Nutzung im WA 12 (Einzelhäuser) von dem im WA 13 (Einzel- und Doppelhäuser) innerhalb eines Baufensters ab.

Die im Bebauungsplan rot dargestellten Böschungen entstehen im Rahmen der Straßenerschließung auf privaten Grundstücken. Dargestellt sind Böschungen über 50 cm. Sie sind von den Grundstückserwerbern zu dulden.

2.3 Regelung der Höhenlage der Gebäude und der maximalen Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.1 Pkt.1 LBO)

2.3.1 Höhenlage der Gebäude

- Die in der Planzeichnung eingetragenen Erdgeschoßrohfußbodenhöhen sind einzuhalten. Abweichungen von bis zu +/- 25 cm sind zulässig.
- Auf den Parzellen, auf denen keine Erdgeschoßrohfußbodenhöhe eingetragen ist, darf die Höhenlage der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe von Gebäuden bis max. 50 cm über der Fertighöhe der angrenzenden Straße (Oberkante Randelement Straße / Gehweg), gemessen in der straßenseitigen Gebäudemitte, betragen.

2.3.2 maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe an den jeweiligen Gebäudetraufbereichen, gemessen zwischen der Oberkante Dachkonstruktion und der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe, darf folgende festgesetzten Höhen nicht überschreiten:

imWA 1: max. 7,5 m

im WA 2: max. 4,0 m

im WA 3: max. 4,0 m

im WA 4: max. 4,0 m

im WA 5: max. 4,0 m bei SD

max. 4,0 m bei PD auf der niedrigen Seite

max. 5,5 m bei PD auf der höheren Seite

im WA 6: max. 4,0 m bei SD

max. 4,0 m bei PD auf der niedrigen Seite

max. 5,5 m bei PD auf der höheren Seite

im WA 7: max. 4,0 m

im WA 8: max. 4,0 m

im WA 9: max. 4,0 m

im WA 10 und WA 11:

max. 4,0 m bei SD

max. 4,0 m bei PD auf der niedrigen Seite

max. 5,5 m bei PD auf der höheren Seite

im WA 12: max. 7,5 m

im WA 13: max. 4,0 m

im WA 14: max. 4,0 m

im WA 15: max. 4,95 m, ausgenommen östliches Grundstück (Flst. 4793). Hier gilt eine Traufhöhe von 4,00 m.

im WA 16: max. 4,0 m

im WA 17: max. 4,0 m

max. 5,2 m bei PD auf der niedrigen Seite

max. 6,8 m bei PD auf der höheren Seite

imWA 18: max. 7,5 m

im MI 1: max. 4,0 m

im ~~MI-2~~ SO1: max. 5,0 m

A 3. Nutzungsschablone:

Die dargestellte Nutzungsschablone stellt die wesentlichen Kernfestsetzungen für jedes Bauquartier in Kurzform dar.

A 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: (§ 22 BauNVO)

- 4.1 Bauweise
a) im ~~ML-2~~ SO1
ist eine abweichende Bauweise, das heißt eine Bauweise mit Baukörperlängen über 50 m zulässig.
b) Im WA 1, 2, 4, 5, 7,9,12,15,16,18 und MI 1 sind ausschließlich nur freistehende Einzelhäuser zulässig.
c) Im WA6, 8,11,13 und 14 sind freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
d) Im WA 3,10 und 17 sind nur Hausgruppen zulässig.
- 4.2 Baulinie
Die im Bebauungsplan mit Strich-Punkt-Punkt-Strich rot markierte Baulinie muß aus städtebaulichen Gründen zwingend bebaut werden.
- 4.3 Baugrenze
Die im Bebauungsplan mit Strich-Strich-Punkt blau markierten Baugrenzen geben ein Feld vor, welches bebaut werden darf.
- 4.4 Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und zusätzlich innerhalb der mit roten Strich-Strich Linien und mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.
- 4.5 Carports sind innerhalb der Baugrenzen und neben der mit Ga bezeichneten Flächen zusätzlich innerhalb der mit roten Strich-Strich Linien und mit C bezeichneten Flächen zulässig.
- 4.6 Tiefgaragen sind innerhalb der mit roten Strich-Strich-Linien und mit TG bezeichneten Flächen zulässig.
- 4.7 Die schwarzgestrichelte Linie zur Grundstückseinteilung ist unverbindlich dargestellt. Im Hinblick auf die spätere Erschließung wird jedoch empfohlen, sie beizubehalten.
- 4.8 Der durch schwarz gestrichelte Linie darstellte Gebäudevorschlag ist als unverbindlicher Hinweis gedacht.
- 4.9 Die Richtung der durch Pfeillinie festgelegten Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) ist zwingend einzuhalten. Bei gekreuzter Pfeillinie ist die Stellung der baulichen Anlagen in beiden Richtungen zulässig. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden. Nebenfirstrichtungen sind erlaubt, wenn diese der Hauptfirstrichtung untergeordnet sind. Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- 4.10 Die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen, hier Gebäudestellung, stellt die möglichen Gebäudestellungen innerhalb eines Baufensters klar.

- 4.11 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO und § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)
- Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Flächen entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig. Je Wohneinheit bis 70 m² Grundfläche sind 1,5 Stellplätze herzustellen, ab 70 m² Grundfläche 2,0 Stellplätze je Wohneinheit.
- Garagen: Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind mit Ausnahme von WA12 und WA 18 nur oberirdische Garagen innerhalb der bebaubaren und der mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Carports: Carports sind nur innerhalb der bebaubaren und der mit C und Ga gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Tiefgaragen: Im Bereich der Bauflächen W 12 und W 18 sind mindestens 75 % der baurechtlich erforderlichen Stellplätze innerhalb der mit TG gekennzeichneten Flächen als Tiefgaragenplätze herzustellen.

A 5. Verkehrsordnung: (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Die als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen sind Bestandteil der Verkehrsanlagen. Auf ihnen dürfen Böschungen, Stützbauwerke und sämtliche zur Herstellung und zum Betrieb der Verkehrsanlagen erforderlichen baulichen und betrieblichen Anlagen sowie Regenwassergraben und Retentionsbecken untergebracht werden.
- 5.2 Innerhalb der durch orange Schrägschraffur und mit V (weißes V auf schwarzem Grund) ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereiche muß ein niveaugleicher Ausbau erfolgen. Ferner ist mit Schrittgeschwindigkeit zu fahren. Parken außerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche ist unzulässig.
- 5.3 Die als Einfahrtsbereiche an der Landesstraße L 1181 und der Korallenstraße gekennzeichneten Bereiche können für Grundstückszufahrten genutzt werden.
- 5.4 Die als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichneten Bereiche dürfen aus verkehrstechnischen und städtebaulichen Gründen nicht für Grundstückszufahrten genutzt werden.
- 5.5 Die im Bebauungsplan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen in Fuß- und Radwege, Straßenflächen und Verkehrsgrünflächen kann im Rahmen der anschließenden Detailplanung (Erschließungsplanung) geringfügig geändert werden.
- 5.6 Die mit schwarzer Schrägschraffur und Eintrag der Abmessungen gekennzeichneten Sichtflächen sind Flächen, welche von baulichen Anlagen, Zäunen und Aufwuchs ab 80 cm Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten sind.
- 5.7 Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 50 cm ab Oberkante Randstein sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Im Plan dargestellt sind Böschungen ab 50 cm, wobei jedoch auch geringere Abböschungen zu dulden sind.

A 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft und des Naturhaushaltes und Grünordnung:

- 6.1 Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 20 BauGB:
- 6.1.1 M 1: Entlang des östlichen und südlichen Baugebietsrandes ist auf der besonders gekennzeichneten Fläche ein Stufenrain anzulegen und mit Feldgehölzhecken zu bepflanzen.
- 6.1.2 M2: Auf den südöstlich und nordwestlich gelegenen Grünflächen "Obstbaumwiese" sind Streuobstwiesen aus Obstbaumhochstämmen zeitgleich mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahme anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.1.3 M 3: Auf den Grünflächen "Biotop/Baugebieteinbindung" sind naturnahe Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen anzulegen.
- 6.1.4 M 4: Entlang des Grabens an der Fleinheimer Straße sind Pflanzen der gewässernahen Standorte anzupflanzen.
- 6.1.5 Zur Verminderung der negativen Auswirkungen von Stellplätzen auf Klima, Boden und auf den Wasserhaushalt ist je 4 Stellplätze ein Laubbaumhochstamm einzupflanzen in Baumquartieren; Mindestgröße des Baumquartiers ca. 10 qm.
- 6.1.6 Zur Durchgrünung der Wohnbauflächen ist je 400 qm Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter groß- bis mittelkroniger Laubbaum einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die sonstig festgesetzten Pflanzgebote sind nicht auf die sich hierbei ergebende Anzahl anzurechnen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Abgang oder Rodung zu ersetzen.
Anzuchtform: Hochstämmen und Stammbüsche, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm.
- 6.1.7 Im Rahmen der Straßenbeleuchtung sind zur Vermeidung von Insektenverlusten Gelblichtlampen zu verwenden.
- 6.2 Grünordnung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB:
- Pflanzgebot:
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote für mittelkronige Laubbaumhochstämmen, Obstbaumhochstämmen und Buschgruppen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen (Mindeststammumfang bei Hochstämmen 12-14 cm).
- Pflanzbindung:
Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere während der Bauzeit ist durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden. Leitungsgräben sind innerhalb einer Zone von 3,50 m um die Stämme herum zur Erhaltung der Wurzelballen möglichst zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen im Umfeld von Bäumen und Gehölzen sind die Bestimmungen der DIN 18920 zu beachten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen (Mindeststammumfang bei Hochstämmen 12-14 cm).

A 7. Sonstige Planzeichnung

- 7.1 Die dargestellte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Riederberg I" umgrenzt den Bereich, welcher durch Planzeichnung mit Legende, Verfahrensvermerken, Satzung und Begründung einer neuen städtebaulichen Ordnung zugeführt wird.
- 7.2 Innerhalb der Flächen des bestehenden Bebauungsplanes "Am Hohlgraben", in Kraft getreten am 30 Juni 1996, welche durch den Bebauungsplan "Riederberg I" überlagert werden, tritt die Satzung des Bebauungsplanes "Am Hohlgraben" außer Kraft. Es gilt die Satzung des Bebauungsplanes "Riederberg I".
- 7.3 Die Lage der dargestellten Regenwassergräben ist unverbindlich. Ihre Herstellung in Verkehrsgrünflächen und sonstigen öffentlichen Grünflächen ist grundsätzlich zulässig.
- 7.4 Innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Bereiche werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch den Prognoseverkehr der Landesstraße L1181 überschritten.
Aufgrund der gutachterlichen Stellungnahme der beratenden Ingenieure Dr. Brenner & Münnich vom 28.01.2000 wird festgesetzt:
Passiver Schallschutz:
wegen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Flächen bauliche Maßnahmen (geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung) sowie weitere passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Diese sind im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
Hinweis:
Weitere Verbesserungen können durch folgende Bauteile erreicht werden:
Außenwände: mit einem bewährten Schalldämm-Maß $RW = 40$ dB.
Die dafür erforderliche flächegezogene Masse sollte bei mind. 150 kg/qm liegen und wird bei konventioneller Ausführung durch die Anforderungen von Schall- und Wärmeschutz mit Sicherheit überschritten.
Fenster: Fenster sollten ein bewährtes Schalldämm-Maß $RW = 35$ dB erfüllen, d.h. Fensterkonstruktion der Schallschutzklasse 3 der VDE-Richtlinie zu 2719 Schalldämmung genügen.
Dach bei ausgebautem Dachgeschoß: es können die entsprechenden Werte mit einem üblichen Dachaufbau ebenfalls ohne Schwierigkeiten erreicht werden, z.B. Ausführungsart:
 - Betondachsteine
 - Polyethylenfolie
 - Holzspanplatte (Holzverschalung)
 - Faserdämmstoff nach DIN 1865, zwischen den Sparren voll flächig verlegt, $d = \text{mind. } 100$ mm
 - Holzverkleidung oder Gipskartonplatten, $d = \text{mind. } 12$ mm
- 7.5 Die dargestellten bestehenden Haupt- und Nebengebäude, entnommen aus der digitalen Flurkarte (ALK) des Vermessungsamtes Heidenheim, dokumentieren den bei Annahme der ALK angetroffenen Gebäudebestand.

B Örtliche Bauvorschriften

B1. Dachform und Dachneigung: (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Dachform und Dachneigung gemäß Einschrieben im Plan in der Nutzungsschablone.

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

nur Zeldächer mit allseits gleicher Neigung von 6° - 38°
im WA1, WA12 und WA18,

nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 36° - 42°
im WA 2, WA 4, WA 7, WA 9, WA 13, WA 14, WA 15 und WA 16

nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 6° - 25°
im **MI-2 SO1**

Satteldächer mit einer Neigung von 25°-38° sowie

Pulldächer mit einer Neigung von 6° - 25°

im WA 3, WA 5, WA 6, WA 8, WA 10, WA 11, und MI 1.

Satteldächer mit einer Neigung von 36°- 42° sowie

Pulldächer mit einer Neigung von 6° - 25°

im WA 17.

Für Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude zulässig sowie abgewalmte Dachformen für Garagen in der Neigung des Hauptgebäudes.

Abweichungen:

Für untergeordnete Bauteile, wie Eingangsüberdachungen, Carports, Wintergärten können Abweichungen zugelassen werden. Nicht zugelassen jedoch sind Flachdächer.

B 2. Dachaufbauten: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

2.1 Als giebelständige Gauben sind zulässig: Sattel- und Walmdachgauben, Dreiecksgauben, Segmentbogendachgauben.

Als Schleppegauben sind zulässig: Schleppegauben und Fledermausgauben.

Nicht zulässig sind: Walmdachgauben in Form von Schleppegauben.

2.2 Die Einzellänge von Gauben darf ein Viertel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand von den Giebelseiten zu den Gauben muß mind. 1,50 m betragen.

B 3. Dacheinschnitte: (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Dacheinschnitte sind zugelassen.

B 4. Dachdeckung: (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Zulässig sind alle Arten von Dachdeckungen, welche nicht grell und abstrahlend wirken. Im Siedlungsaußenbereich wird die Verwendung von rot-rotbraunem Material empfohlen.

B 5. Werbeanlagen: (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Im WA:

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig, in denen sich auch die Leistungsstätte befindet. Sie dürfen nur bis zur Brüstungskante des 1. Obergeschosses angebracht werden. Werbeanlagen aus Einzelementen können horizontal oder vertikal angebracht werden; ihre Gesamtgröße darf max. 0,5 qm betragen. Werbeanlagen aus nur einem Zeichen oder Buchstaben, tafel- oder kastenförmige Anlagen sowie Stechbilder und sonstige Ausleger dürfen max. eine Gesamtansichtsfläche von 0,5 qm aufweisen. Von der Wand dürfen sie max. 1,0 m abstehen. Dabei ist eine lichte Höhe von mind. 2,75 m zwischen Gehweg und Werbeanlagen einzuhalten. Je Leistungsstätte ist nur eine Werbeanlage an jeder dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite zulässig. Die Gestaltung und Farbe ist mit der Gemeinde Nattheim abzustimmen.

Im MI:

Die Größe, Gestaltung, Farbe und der Anbringungsort ist jeweils mit der Gemeinde Nattheim abzustimmen.

Im SO1:

Hinweis:

Die Größe, Gestaltung, Farbe und der Anbringungsort ist jeweils mit der Gemeinde Nattheim abzustimmen.

Eine Blendung von Verkehrsteilnehmern und Beeinträchtigung von Verkehrszeichen muss ausgeschlossen werden. Leuchtwerbemittel dürfen nicht blinken, sich bewegen oder die Farbe wechseln. Es dürfen keine reflektierenden Folien oder Gegenstände verwendet werden.

B 6. Gestaltung von Stellplätzen, Garagen- und Feuerwehrezufahrten, Carports, Gartenhäuser/Gerätehütten, Plätzen für bewegliche Abfallbehälter, Umformer- und Gasreglerstationen: (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)

- 6.1 **Stellplätze. Garagen- und Feuerwehrezufahrten:**
Private und öffentliche Stellplätze sowie Grundstücks-, Garagen- und Feuerwehrezufahrten sind alle in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen wie wasserdurchlässiges Pflaster aus Einkornbeton, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen etc. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad liegt bei 75 % der Belagsoberfläche.
- 6.2 **Carports:**
Carports sind durch Pflanzgerüste zu umfassen. Diese Pflanzgerüste können mit einem Glasdach oder Dachdeckung entsprechend des Hauptgebäudes überdacht werden.
- 6.3 **Gartenhäuser/Gerätehütten und Gewächshäuser:**
Diese sind mit geeigneten Dächern in einfacher Holzkonstruktion auszuführen.
- 6.4 **Plätze für bewegliche Abfallbehälter:**
Diese sind jeweils auf dem Grundstück straßenseitig in die Hauptgebäude, in Garagenbauten, in Pergolenbauten oder in Grundstückseinfriedigungen zu integrieren. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 1,0 m betragen. Die Abstandsfläche muß bepflanzt sein.

B 7. Einfriedigungen: (§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)

Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur frei gewachsene Anpflanzungen mit innenliegender Umzäunung mit einer Höhe von max. 1,25 m zugelassen.

Bei Einfriedigungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 40 cm, angrenzend an alle befahrbaren Flächen, ist ein Abstand von mind. 50 cm vom Fahrbahnrand einzuhalten.

Gegenüber Nachbargrundstücken sind lebende und bepflanzte tote Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Tote Einfriedigungen dürfen nicht in geschlossener Form errichtet werden.

Im Bereich zwischen Gehweghinterkante und Gebäude darf die Höhe dieser Einfriedigungen nur 1 m betragen.

Die Übergänge zur freien Landschaft müssen durch landschaftsgärtnerisch naturnah gestaltete Gartenflächen gewährleistet sein.

B 8. Rundfunk- und Fernsehantennen: (§ 74 Abs.1, Nr. 4 LBO)

Auf einem Gebäude ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne und jeweils nur ein Parabolspiegel zulässig.

B 9. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im gesamten Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

B 10. Einschränkung von Stellplätzen und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

im WA12 und WA18 ist die Errichtung oberirdischer Garagen unzulässig. Mindestens 75 % der baurechtlich erforderlichen Stellplätze sind als Tiefgaragenplätze herzustellen.

B 11. Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub sind auf den mit A1 gekennzeichneten Flächen Aufschüttungen bis max. 1,0 m zulässig, auf den mit A2 gekennzeichneten Flächen bis 0,5 m und auf den mit A3 gekennzeichneten Flächen bis 2,0 m.

B 12. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74 Abs.1, Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung für die Einzelvorhaben sind, vom bestehenden Gelände aus gemessen, bis höchstens je 1,0 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen. Ausgenommen sind Stützmauern der Tiefgaragenein- und -ausfahrten.

Für Garagenein- und -ausfahrten sind ausnahmsweise größere Abgrabungen zugelassen.

B 13. Freiflächengestaltung: (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)

Die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze und der Plätze für Abfallbehälter, der Geländeabstützungen (Trockenmauern, Mauern), der Geländemodellierungen sowie der sonstigen unbebauten Flächen ist hinsichtlich Lage, Höhenlage, Materialwahl, Bepflanzung und Gestaltung in einem Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1 : 200 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

B14. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser:

(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses ist für jeden angefangenen qm projizierter Dachfläche ein Stauvolumen (Zisterne) von mindestens 25 Liter nachzuweisen und zu errichten.

B 15. Ordnungswidrigkeiten: (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

C Hinweise

1. **Hinweise auf Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes:**

Der Bebauungsplan "Riederberg I" ersetzt den am 30.06.1990 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Am Hohlgraben" vollständig.

2. **Hinweis des Landesdenkmalamtes:**

Beim 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 (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. **Hinweis auf Grund- und Quellwasserentsorgung:**

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, vorhandene Drainagen und Quellen, die im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben festgestellt werden, der Gemeindeverwaltung zu melden. Sicker- und Schichtgrundwasser müssen dem Regenwasserkanal zugeführt werden.

4. **Hinweise auf Pflichten der Eigentümer:** (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und der Zubehör,
2. Verteileranlagen, sowie
3. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.
Nach der Richtlinie RAST-End Q müssen feste Einbauten und Masten in einem Mindestabstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand aufgestellt werden.

5. **Hinweis auf Bodenbeschaffenheit:**

Im Plangebiet sind Mergel- und Kalksteine des Weißen Jura unter einer wechselnd mächtigen Hangschuttdecke (ca. 580 m üNN) zu erwarten.

Beim Ausheben von Baugruben und Gräben sind Sickerwasser- und schwache Schichtgrundwasserzutritte möglich.

Die Gemeinde Nattheim haftet nicht für die Beschaffenheit des Baugrundes.

6. **Hinweis auf Fassadenbegrünung**

Fassaden sind möglichst mit Begrünung zu versehen.

7. **Hinweis des Landratsamtes bezüglich Auffinden von Altlasten**

Zu Abfallablagerungen / Altlasten

Bei Auffinden von Altlasten im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten ist gemäß § 23 bis § 25 Landesabfallgesetz Baden-Württemberg unverzüglich das Landratsamt Heidenheim zu verständigen. Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung des Landratsamtes nicht entfernt und anderweitig deponiert werden.

Zum Schutz des Bodens:

- Mutterboden darf nicht mit Unterboden vermischt werden und ist wiederzuverwenden.
- Bodenarbeiten sind möglichst bei trockener Witterung durchzuführen.
- Die Grünflächen sind im Rahmen der Erschließung möglichst nicht zu befahren und anschließend in den früheren Zustand wieder zurückzuführen.
- Bei Geländebearbeitungen ist auf verdichtungsfreien Bodeneinbau zu achten.
- Erdmassenaushub ist, soweit möglich, auf den Grundstücken unterzubringen.

8. **Hinweis für die Ausgestaltung von Kaufverträgen**

Im Rahmen der Ausfertigung der Kaufverträge sind folgende Punkte festzuhalten:

Grundbuchmäßige Verankerung von

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Zugang zu gemeindlichen Endschächten auf Privatgrund
- Pflanzgebote und Grünordnung
- Anlage von Zisternen
- Planung und Fertigstellung von Doppelhäusern
- Vermessung Kanal- und Straßenhöhen
- Sicherung von Hanggrundstücken gegen Hangwasser
- Veräußerer haftet nicht für die Tauglichkeit des Baugrundes
- Der Lärmschutzwall und die sonstigen flächigen Auffüllungen werden durch die Gemeinde Nattheim im Rahmen der Erschließungstätigkeiten nach Erdmassenanfall getätigt. Etwaige erforderliche Restauffüllungen gehen zu Lasten des Käufers.

9. **Hinweise zur Erhebung der vermessungstechnischen Daten**

Sämtliche Höhen im neuen System über NN. Die Höhen basieren auf tachymetrisch aufgenommenen Höhen des Ingenieurbüros Brenner & Münnich, Aalen.

10. **Gewerbelärm / Verkehrslärm im Bereich von MI-2 SO1**

Mit Untersuchung von November 1998 durch das Ingenieurbüro Dr. Brenner & Münnich wurde nachgewiesen, dass durch die Anforderung des Marktes während der Nachtzeit keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV zu erwarten ist. Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

11. **Hinweis auf landwirtschaftliche Emissionen im Umfeld**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist im Osten, Süden und Westen von landwirtschaftlichen Produktionsflächen umgeben, von welchen Emissionenausgehen können.

12. **Hinweis auf das Wasserschutzgebiet**

Das geplante Baugebiet Riederberg I befindet sich in der Wasserschutzzone III der gemeinsamen Wasserfassung im Brenztal.

13. Hinweis auf die Bestandteile des Bebauungsplanes Riederberg I

Der Bebauungsplan "Riederberg I" mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Planzeichnung mit Legende und Verfahrensvermerken
- Satzung
- Begründung

Der Grünordnungsplan, bestehend aus Bestands- und Konfliktplan und Erläuterung, wurde in den Bebauungsplan "Riederberg I" integriert.

Die Satzung ist zusammen mit der Planzeichnung, Zeichenerklärung, Verfahrensvermerken und der Begründung Bestandteil des Bebauungsplanes