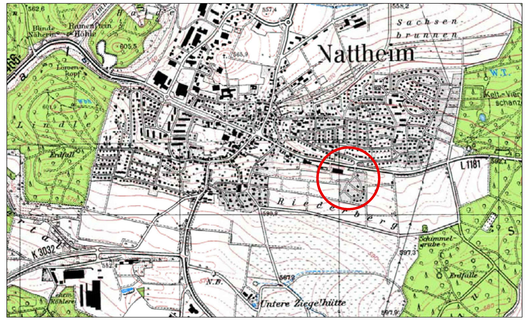
Übersichtskarte (unmaßstäblich)



Schriftlicher Teil des Bebauungsplans "Riederberg I - 3. Änderung"

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Riederberg I – 3. Änderung" in Nattheim

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riederberg I" folgende Bauvorschriften geändert:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

A 1. Bauliche und sonstige Nutzung
a) Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

2. Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs. 2 BauNVO
zulässig sind:

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

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

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

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)

2.3.2 maximale Gebäudehöhe

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

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

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

4.1 Bauweise
a) im ~~MI 2~~ SO1
ist eine abweichende Bauweise, das heißt eine Bauweise mit Baukörperlängen über 50 m zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften

B1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO):
Dachform und Dachneigung gemäß Einschrieben im Plan in der Nutzungsschablone.

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

B5. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO):
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 Follen oder Gegenstände verwendet werden.

Alle weiteren Bestimmungen des Bebauungsplans, der örtlichen Bauvorschriften und der Hinweise vom 30.03.2000/25.05.2000 sowie der 1. Änderung dieser Vorschriften vom 29.04.2002 und der 2. Änderung vom 24.01.2013/25.04.2013 gelten weiterhin unverändert.

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans "Riederberg I - 3. Änderung"

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, § 1 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
SO1	Sonstiges Sondergebiet "Gesundheit und Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO) Nutzungsschablone:

WA	II	Art der baul. Nutzung/Zahl der Vollgesch.
0.40	0.80	Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl
-	E	Bauweise
SD 36 - 42° PD 6 - 25°		Dachform/Dachneigung
II		Zahl der Vollgeschosse
0.40		Grundflächenzahl
0.80		Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB, §§ 12, 21a bis 23 BauNVO)

H	offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
E	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
Wns	Flächen für Gebäude Vorgeschlagener Standort
Ga/C	Flächen für Garagen/Carports Vorgeschlagener Standort

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15)

öffentliche Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Riederberg I

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Riederberg I

INGENIEURBÜRO JUNGINGER + PARTNER GmbH
Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieursvermessung Stadtplanung GIS-Systeme
Talhofstrasse 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Heidenheim
Gemeinde Nattheim
Gemarkung Nattheim

Zeichnerischer Teil zur Bebauungsplanänderung "Riederberg I - 3. Änderung"
(Sondergebiet Gesundheit und Einzelhandel)
Verfahren nach §13a BauGB

Maßstab 1 : 1000

Vorentwurf gefertigt:
Heidenheim, den 15.11.2018

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum 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

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(PlanzV0) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauverordnung(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

Vorstehender Lageplan
ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes, der vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28.02.2019 als Satzung beschlossen wurde.

Nattheim, den

.....
(Bereska)
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:
Der Bebauungsplan ist in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 28.02.2019 als Satzung beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB angeordnet.

Nattheim, den

.....
(Bereska)
Bürgermeister

110x40

G:\Stadtbau\17xx257\Bebauungsplan_dritte Aenderung Fitness\ArcGis\BP_SO.mxd