

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Kreis Heidenheim
Gemeinde Nattheim
Gemarkung Nattheim

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan "Riederberg II"

Vorentwurf
Gefertigt:

Heidenheim, den 25.10.2012

Bebauungsplan
ausgearbeitet:

Heidenheim, den 16.05.2013

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstraße 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
Telefax (07321) 9843-13

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt
geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage
(BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des
Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesbauordnung (LBO),

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010
(GBl. S. 357, 416)

Dieser Textteil ist eine Mehr-
fertigung / das Original des Be-
bauungsplans und der örtlichen
Bauvorschriften, die vom Ge-
meinderat in seiner Sitzung am
26.09.2013 beschlossen wurden.

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind
in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der
Sitzung vom 26.09.13 als Satzungen beschlossen und mit
Erlass vom (Az.....) genehmigt worden.
Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in
Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Nattheim, den

Nattheim, den

.....
(Bereska)
Bürgermeister

.....
(Bereska)
Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
"Riederberg II" in Nattheim

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

I Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan, "Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 4 (3) Ziff. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zugelassen. Die in § 4 (3) Ziffer 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. Grund- und Geschosßflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Grundflächenzahl: 0,4
Geschosßflächenzahl: 0,6

3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.
Z: II

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude im Sinne des § 2 (2) der LBO Baden-Württemberg handelt, mit einer Größe von bis zu 40 m³ Brutto-Rauminhalt auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Mindestabstand von 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten. Auf Flächen, die mit Pflanzgebot belegt sind, sind keine Nebenanlagen zulässig.

7. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

8. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtfelder)

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

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

9. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang den Parkierungs- und Grünflächen keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

10. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße ist so auszubauen, dass sie für die Festsetzung einer „Tempo-30-Zone“ geeignet ist. Die Flächen sind baulich so herzustellen, dass die Vorfahrtsregel „rechts vor links“ keinen optischen Widerspruch erfährt.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 11.1 Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen, usw. ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, eine konzentrierte Versickerung ist unzulässig.
- 11.2 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei, unzulässig.

12. Pflanzgebot
 (§ 9 (1) 25a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- 12.1 "pfg 1": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume einheimischer Arten, die für Straßenraumbepflanzung geeignet sind.

- 12.2 "pfg 2": Die im Bebauungsplan festgelegte Fläche ist mit einer Obstbaumreihe zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Anzupflanzen sind 3 mal verpflanzte hochstämmige Obstbäume folgender Arten: Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

- 12.3 "pfg 3" Pro angefangene 600 m² Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Bäume des Pflanzgebots „pfg 1“ auf privaten Grundstücken werden dabei angerechnet. Bei der Berechnung ist die Pflanzgebotsfläche „pfg 2“ von der Grundstücksfläche abzuziehen.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Gemeine Birne (*Pyrus pyraeaster*), und hochstämmige Obstbäume: Walnuss, Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

13. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.

Die Böschungen und Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

14. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf den Schwerpunkt des eingezeichneten Hausschemas, ist im Plan eingetragen und auf +/- 0,25 m einzuhalten.
Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EGFH auf die überwiegende Grundrißfläche des Gebäudes.

15. Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 (5) 1 BauGB)

Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

16. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe beim Satteldach und beim Walmdach, höchste Traufe beim Pultdach, Dachspitze beim Zeltdach) wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika.

Die maximal zulässige Traufhöhe (Traufe beim Satteldach, Walmdach, Zeltdach und versetztem Satteldach sowie niedrigste Traufe beim Pultdach) bemisst sich als das Höchstmaß zwischen der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Oberkante der Dachhaut bzw. der Attika.

Die Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen darf auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

Die Maximalhöhen betragen im WA 1 (südl. Muschelweg):

Maximale Gebäudehöhe:	9,00 m
Maximale Traufhöhe:	4,00 m

Die Maximalhöhen betragen im WA 2 (übriges Baugebiet):

Maximale Gebäudehöhe:	9,00 m
Maximale Traufhöhe:	5,80 m

Für Flachdächer (Dachneigung 0 bis 5 Grad) gilt eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m. Diese wird zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Oberkante Attika gemessen.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan und Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone

(§19 (1 u. 2) WHG und Schutzgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1)

Das Plangebiet befindet sich in der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Es dürfen keine Materialien verwendet werden, aus denen wassergefährdende Stoffe ausgewaschen oder ausgelaugt werden können. Die zu erwartenden Auflagen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

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 oder das Landesdenkmalamt 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. Altablagerungen (LabfG)

Dem Fachbereich Bau und Umweltschutz sind keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu verständigen (§ 23 (1) LabfG).

5. Baugrunduntersuchungen

Aufgrund der geologischen Verhältnisse wird eine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.

6. Versickerung

(Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr vom 22.03.1999)

Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen durch Versickerung darf nur über die belebte Bodenschicht der Geländeoberfläche (z.B. Rasenmulden) erfolgen. Die Anlage von punkt- oder linienförmigen Versickerungen, die in den Untergrund einschneiden (z. B. Sickerschächte oder Sickergräben) ist nicht zulässig.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Riederberg II“ (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Riederberg II" in Nattheim.

1. Äußere Gestaltung von Dächern (§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Zeldächer, versetzte Satteldächer sowie Flachdächer.

Dachaufbauten dürfen $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Zwerggiebel und Risalite sind bis maximal $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe darf bis maximal 1,0 m überschritten werden.

2. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen sind als Einfriedigungen Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen.

Maschendrahtzäune sind entlang öffentlicher Flächen unzulässig.

3. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen, TV-Anlagen und Fernmeldeleitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

4. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

5. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Zur Verminderung des Oberflächenwasserabflusses ist für jeden angefangenen Quadratmeter horizontal projizierter Dachfläche ein Stauraumvolumen (Zisterne) von mindestens 25 Litern nachzuweisen und zu errichten.