



1. Änderung des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

„Riederberg - Ost“ Im Verfahren nach § 13 a BauGB

Landkreis Heidenheim
Gemeinde Nattheim
Gemarkung Nattheim
Flur 0

Schriftlicher Teil

Vorentwurf: 19.08.2020
Bebauungsplan ausgearbeitet: Giengen, den 24.09.2020/ 17.12.2020

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

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

Planzeichenverordnung (PlanVZ 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt 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 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 17.12.2020 als Satzungen beschlossen wurden.

Nattheim, den

Bereska, Bürgermeister

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 17.12.2020 als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit Art. 74 (7) LBO angeordnet.

Ausgefertigt:

Nattheim, den

Bereska, Bürgermeister

Schriftlicher Teil zur 1. Änderung des Bebauungsplans und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Riederberg - Ost" 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.

In den „Allgemeinen Wohngebieten – WA1a, WA1b und WA2“ sind gem. § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zugelassen.

2. Grund- und Geschossflächenzahl
(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

In den „Allgemeinen Wohngebieten – WA1a, WA1b und WA2“
Grundflächenzahl: 0,4

Im WA1a und im WA1b darf bei der Ermittlung der Grundfläche abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

Im „Allgemeinen Wohngebiet – WA2“
Geschossflächenzahl: 0,6

Hinweis: in den „Allgemeinen Wohngebieten – „WA1a und WA1b“ wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt.

3. Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im „Allgemeinen Wohngebiet - WA1b“: Z = III
In den „Allgemeinen Wohngebieten - WA1a und WA2“: Z = II

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

In den „Allgemeinen Wohngebieten – WA1a, WA1b und WA2“: offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

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 6,0 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 den privaten Grünflächen sind keine Nebenanlagen zulässig.

Hinweis: Nebenanlagen, bei denen es sich nicht um Gebäude im Sinne des § 2 (2) der LBO Baden-Württemberg handelt (z.B. Terrassen, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten), sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhaltende 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.

8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang der gekennzeichneten Bereiche keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

9. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

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

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

10.1 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.

10.2 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei, unzulässig.

10.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen:
Folgende Maßnahmen werden dem Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

Es erfolgt die Anbringung und dauerhafte Unterhaltung von zwei Fledermaushöhlen an bestehende Gebäude oder Gehölze im Umfeld.

Es erfolgt die Anbringung und dauerhafte Unterhaltung von zwei Halbhöhlen und zwei Nisthöhlen mit Ø 26mm Einflugloch an Gehölze im Umfeld, sowie einer weiteren Nistmöglichkeit für Turmfalken an einen Einzelbaum im Umfeld.

Die Anlage von insgesamt drei mit den Baumaßnahmen in räumlichem Zusammenhang stehenden Feldlerchenfenstern erfolgt auf den Grundstücken 4357, 4110, 4127, 4151 oder 4152 (Gemarkung Nattheim). Die Anlage von Feldlerchenfenstern auf anderen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen stehenden Grundstücken ist ebenfalls möglich.

11. Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

11.1 "pfg 1": Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume auf öffentlicher Fläche sind zwingend anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

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

Hinweis:

Bei den Pflanzabständen im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens müssen die Vorgaben der „Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (PRS) beachtet werden.

11.2 "pfg 2": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume auf den Privatgrundstücken sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume einheimischer Arten

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*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Der Standort kann aus funktionalen oder gestalterischen Gründen innerhalb des Grundstücks verschoben werden.

Im WA1a und im WA1b sind auch Säulenformen zulässig.

11.3 "pfg 3" Pro angefangene 600 m² Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Bäume des Pflanzgebots „pfg 2“ auf privaten Grundstücken werden dabei angerechnet.

Anzupflanzen sind mindestens 3mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume:

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.

- 11.4 Hinweis:
Die Ausführung der Pflanzgebote pfg2 bis pfg3 durch die Eigentümer der Privatgrundstücke wird von der Gemeinde nachgeprüft werden. Die Pflanzverpflichtungen werden in den Kaufvertrag aufgenommen.
- 11.5 Ein festgestelltes Defizit an Baumpflanzungen der Pflanzgebote pfg 1 bis 3, das nicht nach Nr. 11.1 bis 11.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Riederberg-Ost auf öffentlichen oder privaten Grundstücken ausgeglichen werden kann, wird von der Gemeinde Nattheim auf dem Flurstück 4197 der Gemarkung Nattheim ausgeglichen.

12. 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.

13. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

- 13.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten WA1a und WA1b“ gilt:
Als Bezugshöhe wird die Kante der Straßenverkehrsfläche festgelegt, welche von der Mitte des Gebäudes am kürzesten entfernt ist.
Die Bezugshöhe kann mit der EGFH (Oberkante Roh-Fußboden im Erdgeschoss) maximal um 0,50 m überschritten werden.
- 13.2 Im „Allgemeinen Wohngebiet WA2“ gilt:
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.
- 13.3 Die im Lageplan eingetragenen Höhen zum Schutz vor Hangwasser (GOK) sind einzuhalten.

14. 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.

15. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe beim Satteldach und beim Walmdach, höchste Traufe beim Pultdach und beim Schmetterlingsdach, 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, Schmetterlingsdach 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.

Für Flachdächer wird keine Traufhöhe festgesetzt.

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

Die Maximalhöhen betragen:

Maximale Gebäudehöhe:

Im „Allgemeinen Wohngebiet – WA1a“: 7,50m

Im „Allgemeinen Wohngebiet – WA1b“: 9,50 m

Im „Allgemeinen Wohngebiet – WA2“: 9,00m

Maximale Traufhöhe:

Im „Allgemeinen Wohngebiet – WA2“: 6,50m

Für Pultdächer gilt eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m.

Für Flachdächer (Dachneigung 0 bis 5 Grad) gilt eine maximale Gebäudehöhe von

Im „Allgemeinen Wohngebiet - WA1a“: 7,50 m

Im „Allgemeinen Wohngebiet – WA1b“: 9,50 m

Im „Allgemeinen Wohngebiet - WA2“: 7,00 m.

Diese wird zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und der Oberkante Attika gemessen.

Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überschritten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1b darf die maximale Gebäudehöhe für alle Dachformen ausnahmsweise 9,75 m betragen, wenn das Gebäude nach KfW-Effizienzhaus-Standard 40 oder besser errichtet wird.

16. regenerative Energien (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1a, WA1b und WA2 sind je Wohngebäude mindestens 20 m² große Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu errichten. Die Errichtung der Anlagenteile ist ausschließlich auf Hauptgebäuden, auf Nebengebäuden sowie auf Garagen zulässig.

Die Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie entfällt, wenn das Gebäude nach KfW-Effizienzhaus-Standard 40 oder besser errichtet wird.

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 BBodSchG)

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.

Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, um

Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Erosion sind unbefestigte Flächen umgehend zu begrünen.

Dachbegrünung ist erwünscht und wird empfohlen, sofern die Dächer nicht solarenergetisch genutzt werden. Dadurch können einen Teil der Verluste an Bodenfunktionen (insb. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf) ausgeglichen werden.

Zum Schutz des Mutterbodens ist der humose Oberboden von allen zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Dabei darf er nicht mit bodenfremden, insbesondere pflanzenschädlichen Stoffen vermischt werden (§ 202 Baugesetzbuch).

Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden, um Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen zu vermeiden.

Zum Schutz vor Erosion sind nichtüberbaute und unbefestigte Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen (§ 9 Landesbauordnung).

4. Altablagerungen (LAbfG)

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/Bodengutachten

Geotechnischer Hinweis:

(Regierungspräsidium Freiburg, LGRB)

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche im nördlichen Bereich des Plangebietes teilweise durch Holozäne Abschwemmmassen mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Die Holozäne Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/ tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

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.

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.

7. Werbeanlagen (§ 33 Abs. 2 StVO)

Werbeanlagen dürfen nur derart erstellt werden, dass den Forderungen des § 33 Abs. 2 StVO Rechnung getragen wird. Hierzu muss unter anderem eine Blendung von Verkehrsteilnehmern und Beeinträchtigung von Verkehrszeichen ausgeschlossen werden.

Falls Werbeanlagen beleuchtet werden sollen, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Straßenwesen und Verkehr hat vorsorglich darauf hingewiesen, dass der Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße nicht zugestimmt wird.

Bei Werbeanlagen außerhalb der Bauverbotszone ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.

Für freistehende Werbeanlagen die höher als 40 m sind, muss ein Standsicherheitsnachweis erbracht werden bzw. der Abstand zum Fahrbahnrand der Landesstraße auf die Gesamthöhe der Anlage vergrößert werden.

8. Hinweis zur Gebäudeentwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fußbodenhöhe der Untergeschosse der Wohngebäude unter der Stauenebene der Kanalisation liegen kann. Vorkehrungen gegen von außen eindringendes Wasser werden empfohlen.

9. Hinweis zur Straßenbeleuchtung

Im Kaufvertrag über die Baugrundstücke wird geregelt, dass die Aufstellung und der Betrieb von Straßenlaternen auf privatem Grund zu dulden ist.

10. Starkregenereignisse

(Landratsamt Heidenheim, Geschäftsbereich Wasser – und Bodenschutz)

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Den Bauherren wird

empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

11. Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Bei Gehölzrodungen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, Mulch bewohnende Käfer oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Erforderliche Gehölzfällungen bzw. -rodungen dürfen nicht in der Vegetationsperiode von 01. März bis 30. September durchgeführt werden.

Bei der Anlage der Lerchenfenster ist darauf zu achten, dass ein maximaler Abstand zu Fahrgassen und Wegen sowie ein Mindestabstand von 25 m zum Feldrand sowie von 100 m, besser 150 m, zu etc. eingehalten wird.

Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor der Baufeldfreimachung und nach § 15 Abs. 4 BNatSchG für die Dauer des Eingriffs zu erhalten, bei Abgang gleichartig zu ersetzen und rechtlich zu sichern. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche ist der unteren Naturschutzbehörde mindestens einen Monat vor Baufeldfreimachung als Nachweis vorzulegen.

Die erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen sowie der Beginn der Baufeldfreimachung sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Heidenheim spätestens nach einem Monat schriftlich anzuzeigen. Falls die Flurstücke, auf denen die Feldlerchenfenster jährlich angelegt werden, gewechselt werden, sind diese der unteren Naturschutzbehörde ebenso mitzuteilen.

12. Gartenflächen, Schottergärten (§ 21a NatSchG BW)

Gem. § 21a NatSchG BW ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

Schotterungen sind nicht zulässig. Zur Gestaltung von privaten Gärten stellen sie grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

III. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

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

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

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer, Zeltdächer, versetzte Satteldächer, Schmetterlingsdächer sowie Flachdächer.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Zwerggiebel und Risalite sind bis maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die maximal zulässige Traufhöhe darf bis maximal 1,0 m überschritten werden.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude (§ 74 (1) 1 LBO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet WA1b“ ist bei einer Bebauung mit drei Vollgeschossen die Fassade des obersten Vollgeschosses farblich gegenüber den darunterliegenden Geschossen in einem dunkleren Farbton abzusetzen.

3. 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.

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

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

5. Stellplätze
(§ 74 (2) 2 LBO)

In den „Allgemeinen Wohngebieten WA1a, WA1b und WA2“ sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen.

6. 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.
Hinweis: Der Anschluss des Zisternenüberlaufs an den Regenwasserkanal ist zulässig.

im WA1a und WA1b kann auf die Zisternen verzichtet werden, wenn mindestens 80 % der Dachfläche mit einer Mindest-Substratdicke von 6 cm begrünt werden.