

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstr. 12, 89518 Heidenheim - Schloßgartenstr. 4, 97980 Bad Mergentheim

Landkreis Heidenheim  
Gemeinde Nattheim  
Gemarkung Nattheim

## Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

### "Wolfsbühl"

Vorentwurf gefertigt:

Heidenheim, den 22.07.2010

Bebauungsplan ausgearbeitet:

Heidenheim, den 30.09.2010/20.10.2011

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 das Gesetz zur Erleichterung von  
Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom  
21.12.2006

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage  
(BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung (LBO),

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),  
zuletzt geändert am 17.12.2009 (GBl. S. 809, 814)

Dieser Textteil ist eine Mehr-  
fertigung /das Original des Be-  
bauungsplanes und der ört-  
lichen Bauvorschriften die vom  
Gemeinderat in seiner Sitzung  
vom 20.10.2011 als Satzungen  
beschlossen wurden.

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvor-  
schriften sind in der vorliegenden Fassung vom  
Gemeinderat in der Sitzung vom 20.10.2011 als  
Satzungen beschlossen und vom Landratsamt  
Heidenheim mit Erlass vom ..... 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 "Wolfsbühl"

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

### I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Wolfsbühl" (§ 9 BauGB u. BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

- 1.1 Siehe Einschrieb im Lageplan, "Gewerbegebiet - GE" gemäß § 8 BauNVO.
- 1.2 Im "Gewerbegebiet - GE" gelten gem. § 1 (6) BauNVO folgende Regelungen für die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO:
- Ziffer 1 (Wohnungen für Betriebsinhaber usw.):  
Wohnungen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Ziffer 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke):  
Diese Anlagen sind im Plangebiet allgemein zulässig.
- Ziffer 3 (Vergnügungsstätten):  
Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

#### 2. Grund- und Geschößflächenzahl

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.  
GRZ = 0,8; GFZ = 1,6

#### 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.

Abweichende Bauweise "a", gem. § 22 (4) BauNVO, hier offene Bauweise. Die Gebäudelängen sind bis max. 75 m im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 6. Nebenanlagen

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

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt - nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang der (Neresheimer Straße) keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

#### 9. Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm zuzulassen.

#### 10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 (3) Bau NVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH) ist mit der zuständigen Baurechtsbehörde festzulegen.

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

- 11.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Flächen ist auf dem Grundstück in offenen Mulden rückzuhalten und zu versickern. Soweit erforderlich sind Einrichtungen zur Abscheidung von Verunreinigungen vorzusehen (siehe auch Ziff. III. 4).
- 11.2 Stellplätze für Personenkraftwagen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von sonstigen befestigten Flächen, wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig in seitlichen Grünflächen zu versichern.
- 11.3 Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbaren Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschichtetem Kupfer, Zink und Bleiblechen, für die Dächer oder Dachteile ist unzulässig.

12. Pflanzgebot  
 (§ 9 (1) 25a BauGB)

- "pfg1": Pro angefangenen 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf beliebiger geeigneter Fläche mind. ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.  
 Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Hochstamm-Laubbäume folgender Arten:  
 Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Stieleiche und Hainbuche.  
 Ersatzweise können anstatt eines Baumes 10 einheimische, standortgerechte Sträucher folgender Arten angepflanzt werden:  
 Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, wolliger Schneeball, Liguster, Weinrose, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche, Holunder, Eibe, Vogelkirsche.

13. Gebäudehöhen  
 (§ 16 und 18 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe und beträgt maximal 9,0 m.

Ausnahmen für Hochregallager, Silos, technische Aufbauten (z. B. Kamine), usw. können zugelassen werden.

Werbeanlagen dürfen die genannten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

## II Hinweise zum Bebauungsplan "Wolfsbühl" (§ 9 (6) BauGB)

### 1. Wasserschutzzone

(Rechtsverordnung RP Stuttgart vom 14.12.1977 Nr. 5 1-WRVI 704/1)

Das Baugebiet liegt in der gemeinsamen Wasserschutzzone III der Wasserfassungen im Brenztal. Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

Hinweis: Den Bauinteressenten wird empfohlen, sich vor dem Grunderwerb mit der Unteren Wasserbehörde bezüglich der Zulässigkeit von Bauvorhaben und den 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 Denkmalschutzbehörden 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. Altlasten/Altstandorte

Im Plangebiet befinden sich die Altstandorte „Genossenschaftslager“ und „Sägewerk Neresheimer Straße 50“. Diese sind im Planteil dargestellt. Beide Standorte sind bezüglich des Wirkungspfades Boden und Grundwasser auf „Belassen“ bewertet. Bei Eingriffen in den Untergrund besteht für das anfallende Bodenmaterial Entsorgungsrelevanz.

### III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Wolfsbühl" (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wolfsbühl".

#### 1. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

An und auf den Gebäuden sind Werbeanlagen (z. B. Reklameaufschriften, usw.) die in die freie Landschaft zeigen, nicht zugelassen. Werbeanlagen dürfen die Höhe der zugehörigen baulichen Anlagen nicht überschreiten.

#### 2. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

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

#### 3. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind an den Grundstücken Einfriedigungen bis max. 1,80 m Gesamthöhe, ausgenommen in Sichtfeldern.

#### 4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Auf den Grundstücken sind Rückhalte-/Sickermulden für das Niederschlagswasser von den Dachflächen und den befestigten Grundstücksflächen mit einem ausreichenden Volumen anzulegen. Dabei sind 2,6 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen pro 100 m Dach- oder Hoffläche vorzusehen. Die Rückhalte-/Sickermulden sind mit einer mindestens 30 cm dicken Mutterbodenschicht herzustellen. Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen ist vorzusehen

Auf den Grundstücken sind PKW-Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen). Dränpflasterbeläge sind nicht zugelassen.