

Kreis Heidenheim
Gemeinde Nattheim
Gemarkung Fleinheim

Bebauungsplan „Wolfgrube - Alenbergweg“

Uorentwurf gefertigt:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
gefertigt und zum Bebauungsplanentwurf
ausgearbeitet:

Stuttgart, den 17.11.1994
Planungsbüro PES
Rosenbergstr. 53
70176 Stuttgart
Tel. 0711/6368011

Heidenheim, den 16.02.1995
Junginger + Partner GmbH
Ingenieurbüro für Vermessung, Bauleit-
planung und Straßenbau, ~~Wolbergweg 11,~~
89518 Heidenheim, Tel. 07321/45011

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB),

in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253),
zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs-
und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
(BGBI. I S. 466)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zu-
letzt geändert durch Investitionserleichterungs-
und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993
(BGBI. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV),

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

Landesbauordnung (LBO),

in der Fassung vom 28.11.1983 (Ges. Bl. S. 770),
zuletzt geändert am 17.12.1990 (Ges. Bl. S. 426)

Maßnahmegesetz zum Baugesetz-
buch (BauGB-MaßnahmenG),

in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBI. I S. 622)

TEXTTEIL zum Bebauungsplan "Wolfsgrube - Alenbergweg" in Nattheim/Fleinheim
Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen 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.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind gem. § 1 (5) BauNVO nur die in § 4 (2) Ziff. 1 und 2 BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen. Die in § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO genannten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 4 (3) Ziff. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen zugelassen. Die in § 4 (3) Ziffer 3 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

3. Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO
u. § 2 (5) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Hinweis: Bei der Festsetzung $Z = \max. II$ (Hinweis I + ID) ist das oberste Geschoß nur im Dachraum möglich.

4. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

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

Für Grenzgaragen wird gem. § 22 (4) BauNVO abweichend von der offenen Bauweise festgesetzt, daß entgegen § 7 LBO die zulässige Gesamthöhe im Abstand bis 2,50 m zur Grenze max. 5,0 m, die mittlere Höhe max. 4,0 m über der Fußbodenhöhe sowie die Wandfläche an der Nachbargrenze max. 35 qm betragen darf.

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Kürzere, senkrecht zur Hauptrichtung stehende, Firste sind zugelassen (untergeordnete Firste).

6. Flächen für Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 23 (5) BauNVO)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ausnahmen: Weitere Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erst dann zugelassen werden, wenn die mit "Ga" gekennzeichneten Flächen voll ausgenutzt sind.

7. Nebenanlagen

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt - nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Von der Bebauung freizuhaltenen 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, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

9. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Zufahrten zu Stellplätzen und Garagenzufahrten "GZ" sind nur an den eingezeichneten Einfahrtsbereichen zugelassen. Ausnahmen für Zufahrten "GZ" bei Einzel- und Doppelgaragen sowie Stellplätzen an anderen Stellen können zugelassen werden, wenn die Gestaltung der Verkehrsanlagen nicht entgegensteht.

10. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die im Lageplan gekennzeichneten Erschließungsstraßen erhalten einen verkehrsberuhigenden, urbanen Ausbau und werden gemischt genutzt als Gehfläche, Fahrfläche, Parkfläche und Grünfläche. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unerheblich.

11. Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 (1) 17 BauGB)

Das Gelände ist bis zur Höhe der Erschließungsstraßen aufzuschütten. Die Pflicht zur Aufschüttung gilt sinngemäß auch für die abseits der Erschließungsstraßen liegenden Flächen.

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

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen ist gesondert zu fassen.

Soweit topographisch möglich, ist das Oberflächenwasser über offene Mulden dem Graben (Vorfluter) am nördlichen Rand des Plangebietes zuzuleiten.

Soweit dies topographisch nicht möglich ist, sind auf den Grundstücken Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 cbm pro 100 qm Dachfläche herzustellen. Das Oberflächenwasser ist der Regenwasserrückhaltung zuzuführen. Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen sowie zur Entleerung der Regenwasserrückhaltung in die Ortskanalisation kann eingebaut werden.

Die Einleitung von Abwasser und Oberflächenwasser aus befestigten Flächen ist unzulässig.

Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern. Konzentrierte Versickerung ist unzulässig.

13. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des mit Eschgasse 10 bezeichneten Gebäudes für Ver- und Entsorgungsleitungen (Abwasser und Wasser) zu belasten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind zur Ableitung des Oberflächenwassers von den Dachflächen der Gebäude in eine offene Mulde mit einem Leitungsrecht zugunsten der Oberlieger zu belasten (Lr0).

14. Pflanzgebot

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

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

Anzupflanzen sind folgenden Arten:

Acer platanoides "Globosum" (Kugel-Ahorn), Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" (Rot-Dorn), Robinia pseudacacia "Umbraculifera" (Kugel-Akazie), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aucuparia var. edulis (eßbare Eberesche).

"pfg 2": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Anzupflanzen sind mittel- oder hochstämmige Obstbäume.

"pfg 3": Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind als Schutzpflanzung anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind Hecken aus 2 mal verpflanzten Sträuchern, mindestens 3-reihig, versetzt, Reihenabstand 1,5 m. Abstand in der Reihe 1,5 m.

Anzupflanzen sind folgenden Arten:

Corylus avellana (Haselnuß), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (roter Hartriegel), Euonymus europaeus (gemeines Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (rote Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rhamnus catharticus (Purgier - Kreuzdorn), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (wolliger Schneeball).

"pfg 4": Pro Baugrundstück ist ein weiterer hochstämmiger Laubbaum, 3 - 4 mal verpflanzt, oder ein mittel- bis hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind folgende Arten:

Acer platanoides (Spitzahorn), Acer platanoides "Globosum" (Kugelahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Aesculus hippocastaneum (Roßkastanie), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" (Rotdorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxinus excelsior (Esche), Juglans regia (Walnuß), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus pyraster (gemeine Birne), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Robinia pseudoacacia "Umbraculifera" (Kugelakazie), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus torminalis (Elsbeere), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus glabra (Bergulme), und mittel- oder hochstämmige Obstbäume.

"pfg 5": Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind als Schutzpflanzung anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen ist ein hochstämmiger Laubbaum, 3 - 4 mal verpflanzt oder ein mittel- bis hochstämmiger Obstbaum.

Anzupflanzen sind die unter "pfg 4" genannten Arten und Obstbäume.

15. Pflanzbindung

(§ 9 (1) 25b BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die im Bebauungsplan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten bzw. gleichwertig zu ersetzen.

16. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil 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.

Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

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

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (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.

18. Gebäudehöhen
(§ 16 und 18 BauNVO)

Das Höchstmaß zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe-TH) ist an der Traufseite mit 3,50 m festgesetzt.

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

Die max. zulässige Firsthöhe (FH) über der Erdgeschoßfußbodenhöhe beträgt 9,50 m.

Die planungsrechtliche Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt.

19. Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungen erforderlich sind
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Im Baugebiet sind Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz nach DIN 1986 und der VwV "Allgemeine Rahmenabwasservorschrift" vom 29.12.1989 auszuführen.

20. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind max. drei Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohneinheiten zugelassen. Ausnahmen können zugelassen werden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB und § 73 LBO)

1. Äußere Gestaltung
(§ 73 (1) 1 LBO)

Für die Dachdeckung ist rotes bis braunes Material zu verwenden.

An und auf den Gebäuden sind Reklameaufschriften, die in die freie Landschaft zeigen, nicht zugelassen.

2. Dachform und Dachneigung

(§ 73 (1) 1 LBO)

Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen.

Der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelseiten muß mind. 1,50 m betragen.

Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,5 qm nicht überschreiten.

Der Dachvorsprung darf am Ortgang max. 1,00 m betragen, ausgenommen bei Gebäuderücksprüngen.

Die Dächer der Garagen und Nebenanlagen sind als Satteldach auszuführen oder als Schleppdach in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

Garagen, die mit der Giebelseite an den Giebel des Hauptgebäudes angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie die Hauptgebäude erhalten.

3. Versorgungsleitungen

(§ 73 (1) 4 LBO)

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

4. Freiflächen

(§ 73 (1) 5 LBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Bepflanzung ist mit einheimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen durchzuführen.

5. Einfriedigungen

(§ 73 (1) 5 LBO)

Zugelassen sind an der Straßenfront Sockel und ähnliches bis 0,20 m.

Betonierte und andere massive Mauern auf der Grenze sind nur soweit zulässig, als dies vom Gelände her oder aus Konstruktionsgründen unumgänglich ist.

Einfriedigungen entlang öffentlichen Flächen sind bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m einschließlich Sockel, gemessen von den Verkehrsflächen, zulässig.

Einfriedigungen sind zulässig aus Holz sowie mit Hecken aus einheimischen Wildsträuchern der unter "pfg 3" genannten Arten und geschnittenen Hecken wie Hainbuche, Liguster oder Feldahorn.

Maschendrahtzäune sind entlang den öffentlichen Flächen zulässig, wenn sie mind. 0,80 m von der Grenze abgerückt und beidseitig durch Buschwerk und Hecken eingepflanzt werden.

Zwischen den Grundstücken sind offene Einfriedigungen bis max. 1,50 m Gesamthöhe zugelassen.

6. Garagen

(§ 39 und 73 (1) 1 und 5 LBO)

Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 11 (1), 73 (2) 1 LBO u. § 73 (1) 5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an baulichen Anlagen anschließenden Geländes über 0,50 m sind genehmigungspflichtig.

Hinweis: Die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist zu berücksichtigen.

III Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

(§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO der RP Nordwürtt. über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes LW v. 31.10.67, in der Fassung vom 14.08.72)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Landeswasserversorgung.

Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonebestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

2. 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.

3. Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 3 (2) BauVorlVO)

Den Baugesuchen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen und Verkehrsflächen beizufügen.

4. 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 § 33 DSchG wird verwiesen.

Aufgestellt:

Heidenheim, den 16.02.1995

INGENIEURBÜRO
JUNGINGER + PARTNER GmbH
HOCHBERGWEG 11 TEL. 07321/45011
89518 HEIDENHEIM