

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Hinter den Gärten"

Maßstab 1 : 500

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Vermessung und Geoinformation
Heidenheim, 10.02.2015

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, 10.02.2015

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Bernd Lahr

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 27.03.2014	am 02.05.2014
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom	bis
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim,

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim,

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung vom	23.09.2004
	zuletzt geändert am	20.11.2014
DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)	vom	17.03.1998
	zuletzt geändert am	24.02.2012
LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (LBodSchAG)	vom	14.12.2004
	zuletzt geändert am	17.12.2009
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	vom	23.01.1990
	zuletzt geändert am	11.06.2013
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	vom	18.12.1990
	zuletzt geändert am	22.07.2011
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass	vom	17.11.1994

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:

Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
Bauweise	Dachneigung



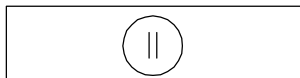
allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)



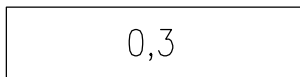
Dorfgebiet
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 5 BauNVO)



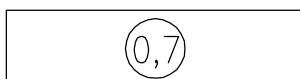
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



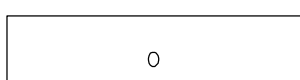
Zahl der Vollgeschosse zwingend
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



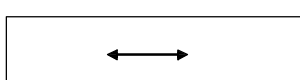
Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



Geschossflächenzahlen als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



offene Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



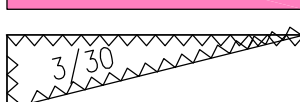
Stellung der Gebäude
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



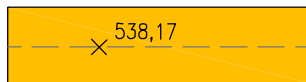
Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



Fläche für den Gemeinbedarf – Schule
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)



von der Bebauung freizuhaltende Fläche – Sichtfeld mit Angabe der Abmessung
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)



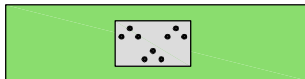
Verkehrsfläche (öffentlich) mit Angaben zur Höhenlage
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



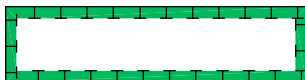
– Parkplatz (öffentlich)



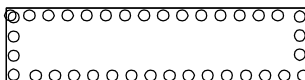
Verkehrsrün – Bestandteil der Verkehrsflächen i.S.v. § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



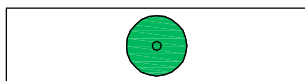
öffentliche Grünfläche – Parkanlage
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



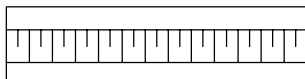
Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Planzeichen 13.1)
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



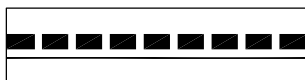
Umgrenzung für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



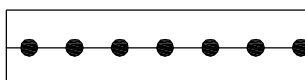
Pflanzgebot für Bäume
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



Flächen für Auffüllungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 9 Abs.4 BauGB)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle unter § 4 Abs. 3 Nr. 1- 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.1.2 Im Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO aufgeführten Arten der Nutzung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.3 Im Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne von § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

- 1.3** Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
- 1.3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) zulässig. Sie müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,5 m entfernt sein (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Wird auf eine sonst übliche 5 m tiefe Garagenzufahrt verzichtet, ist zusätzlich ein Stellplatz im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche herzustellen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Dorfgebiet (MD) zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1,5 m entfernt sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sind in der nicht überbaubaren Fläche für den Gemeinbedarf - Schule nicht zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete Nebenanlagen wie Sitzgelegenheiten, Spielgeräte usw. zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.4** Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.4.1 Die mit Planzeichen 13.1 PlanzVO 90 umgrenzte öffentliche Grünfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 1.5.1 sowie die Bäume im Bereich der öffentlichen Pkw-Stellplätze dienen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie werden als Ausgleichsmaßnahmen unter Anwendung der Kostenerstattungssatzung (KES) vom 01.10.1998 im Bereich der Eingriffsflächen (Flurstücke 431/1 und 431/2) den Baugrundstücken zu 81,5 % und den neu geplanten Verkehrsflächen zu 18,5 % zur Verrechnung zugeordnet (§ 1a Abs. 3 BauGB).
- 1.4.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser von Dachflächen, Pkw-Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen, Terrassen und ähnlichen befestigten Flächen, ist auf dem eigenen Grundstück großflächig zur Versickerung zu bringen.
- 1.4.3 Bei den Maßnahmen nach Ziffer 1.4.2 und den Pflanzmaßnahmen nach Ziffer 1.5.2 und 1.5.3 handelt es sich für die Grundstücke im Bereich der Eingriffsflächen (Flurstücke 431/1 und 431/2) um Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a BauGB. Sie sind durch den jeweiligen Bauherren auf seinem Grundstück durchzuführen.
- 1.5** Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Bindung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 1.5.1 Die mit Planzeichen 13.1 PlanzVO 90 umgrenzte öffentliche Grünfläche ist mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 4 Sträucher je 10 qm Grünfläche) und 4 Bäumen gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften zu bepflanzen.
- 1.5.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften zu pflanzen.
- 1.5.3 Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche ist mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften zu bepflanzen.
- 1.5.4 Die nach Ziffer 1.5.1 bis 1.5.3 vorgenommenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei evtl. Abgang zu ersetzen.
- 1.6** Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 1.6.1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt festzulegen.

2. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB); Hinweise

- 2.1 Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Egautal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967 in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14.08.1972 ist zu beachten.
- 2.2 Werden im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen, ist nach § 3 LBodSchAG der Fachbereich Bau, Umweltschutz und Recht des Landratsamts zu verständigen.
- 2.3 Bei der Planung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderer Fläche vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von unbelastetem Bodenmaterial auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts.
- 2.4 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.5 Hinsichtlich der Regenwasserbeseitigung wird auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und auf das Regelwerk DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall hingewiesen.

Bei der Ausführung von Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken ist zu beachten, dass die Einleitung in den Untergrund über geeignet große Versickerungsflächen (Flächenbedarf ca. 5 – 10 % der angeschlossenen befestigten Fläche) mit einer mindestens 30 cm starken humosen Oberbodenschicht oder vergleichbarem Material erfolgen muss. Auf Grund möglicher Verkarstungserscheinungen mit offenen oder lehmgefüllten Spalten, Hohlräume und Dolinen wird im Einzelfall ein hydrologisches Gutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlagen von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

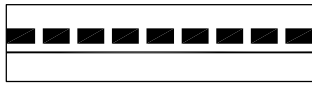
Vom Betreiber der Versickerungsmulde ist auszuschließen, dass die angrenzenden Grundstücke (z. B. bei Extremniederschlägen) beeinträchtigt werden. Notüberläufe in den Ortskanal werden empfohlen.

- 2.6 Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem. Der Abflussbeiwert beträgt 0,5.
- 2.7 Aufgrund der geologischen Verhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 2.8 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.9 Die Ausgestaltung des Straßenraums erfolgt durch verkehrsrechtliche Anordnung nach StVO.
- 2.10 Bei der Verwendung fester Brennstoffe sind die Vorgaben der Kleinf Feuerungsanlagen-Verordnung vom 22.03.2010 zu beachten.
- 2.11 Auf die im Westen und Osten des Plangebiets vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Emissionen wird hingewiesen.
- 2.12 Südlich des Plangebiets befindet sich in 300 m Entfernung ein in Betrieb befindlicher Steinbruch. Mit zeitweisen Sprengungen muss gerechnet werden.

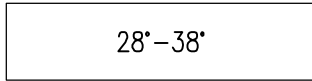
Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGE: DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 11.11.2014

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften



zulässige Dachneigung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Bei Satteldächern, Walmdächern und Zeldächern müssen alle Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 1.2 Für freistehende Nebengebäude (z. B. Garagen und Gartenhäuser) können abweichende Dachneigungen zugelassen werden. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer zulässig.
- 1.3 Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen zum seitlichen Hausgrund einen Abstand von mindestens 1,5 m und zur Traufe und zum First einen Abstand von mindestens 1,0 m aufweisen. Die Länge der Dachaufbauten je Dachfläche darf in der Summe 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für Bepflanzungen sind standortgerechte Pflanzen gemäß Artenliste nach Ziffer 3.1 zu verwenden.
- 2.2 Feste Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von eingewachsenen Drahtzäunen oder Holzzäunen bis 1,0 m Höhe zulässig.

Zur freien Landschaft sind nur eingewachsene Drahtzäune bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.
- 2.3 Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nicht zulässig. Geländeauffüllungen im Anschluss an diese Flächen sind mit Böschungen (Neigung 1:1,5 oder flacher) auszuführen.

3. Artenliste für Bepflanzungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Für alle Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Esche, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Schwarzerle, Spitzahorn, Stieleiche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Obstbäume (ortstypische Sorten)

Sträucher: Bergwaldrebe, Eibe, Feldahorn, Flieder, Goldglöckchen, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Heckenrose, Holunder, Hundsrose, Kornelkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Pfeifenstrauch, Schlehe, Schneeball, Sommerflieder, Spierstrauch, Weißdorn, Wildrosen, Weigelie, Zierjohannisbeere

- 3.2 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Fichten, Zypressen) im Anschluss an öffentliche Flächen sind nicht zulässig.

4. Antennenanlagen, Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)

- 4.1 Je Gebäude ist höchstens eine Außenempfangsanlage zulässig.
- 4.2 Sichtbare Antennen dürfen nur auf der Dachfläche angebracht werden.
- 4.3 Die Verlegung von Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.