

Bebauungsplan - Änderung Ehemalige Stadtgärtnerei-Flurst. 676

Maßstab 1 : 500

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne Nr. 371, Nr. 254, Nr. 235 und Nr. 129.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Stadtmessungsamt
Heidenheim, den 03.03.1998

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes:

Stadtplanungsamt
Heidenheim, den 03.03.1998 / 01.04.1998

Holder
Stadtobervermessungsrat

Nußbaum
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 19.02.1998 am 05.03.1998.

Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB vom 11.03.1998 bis 27.03.1998.

Satzungsbeschluß gemäß §10 BauGB und §74 LBO durch den Gemeinderat am 20.05.1998.

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes:

Baudezernat
Heidenheim, den 25.05.1998

Mikulicz
Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen am 04.06.1998 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die bundes- und landesrechtlichen Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Die Übereinstimmung dieser Mehrfertigung mit der Erstfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird hiermit beglaubigt.

Baudezernat
Heidenheim, den

Mikulicz
Bürgermeister

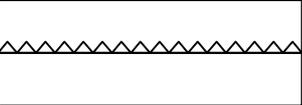
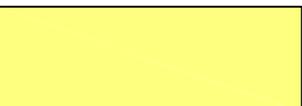
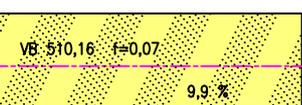
RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

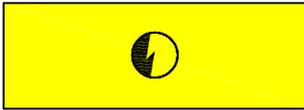
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Neufassung vom	27.08.1997
DAS BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG)	in der Fassung vom	12.03.1987
zuletzt geändert durch Gesetz	vom	22.04.1993
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung vom	23.01.1990
zuletzt geändert durch Gesetz	vom	22.04.1993
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	vom	08.08.1995
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	vom	18.12.1990
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlaß	vom	17.11.1994

NUTZUNGSSCHABLONE

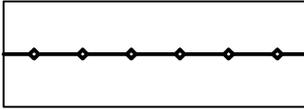
Art der Nutzung	
Grundflächen- zahl	Geschoßflächen- zahl
Vollgeschosse	Bauweise
Dachneigung	

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17, und 19 BauNVO)
0,6	Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)
ED	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.2 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO)
30°–40°	zulässige Dachneigung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
	Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
	öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg) (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
	private Verkehrsfläche mit Straßenachse und Höhenangaben (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)



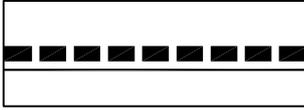
Flächen für Versorgungsanlagen – Trafostation
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)



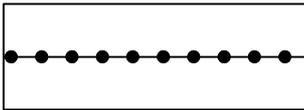
Hauptversorgungsleitungen / Abwasserkanal unterirdisch
(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)



Mit Geh– Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

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 Die unter § 4 Abs.3 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (1 Abs.6 Nr.1 BauNVO).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)
 - 1.2.1 Bei der Ermittlung der Geschosßfläche werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet (§ 20 Abs.3 BauNVO).
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - 1.3.1 In der abweichenden Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese können ohne Abstandsflächen an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
 - 1.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Anschluß an die Jahnstraße nicht zulässig. Im Anschluß an die Scheidemannstraße können Garagen nur im Abstand von mindestens 2,0 m zugelassen werden (§ 23 Abs.5 BauNVO).
- 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
 - 1.5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Gebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 1.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
 - 1.6.1 Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedigung, Nebengebäude usw.) freizuhalten. Sichtbehindernd sind Nutzungen, die eine Höhe von 0,8 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante überschreiten.
- 1.7 Geh–, Fahr– und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
 - 1.7.1 Für die privaten Verkehrsflächen wird ein generelles Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger Stadtwerke und Telekom sowie ein Geh– und Fahrrecht zu Gunsten des Grundstücks Jahnstraße 14 festgesetzt.
 - 1.7.2 Leitungsrechte unterirdisch
 - LR 1 – zu Gunsten von Parzelle 676/1 (Abwasserkanal)
 - LR 2 – zu Gunsten von Parzelle 676 und 676/1 (Abwasserkanal)
 - LR 3 – zu Gunsten von Stadtwerken (Gas, Wasser, Strom) und Telekom (Fernmeldekabel)
- 1.7.3 Auf den Flächen mit Leitungsrecht sind bauliche Anlagen aller Art, Bäume und tiefwurzelnende Sträucher unzulässig. Das Gelände darf nur nach vorheriger Zustimmung des Leitungsträgers verändert werden. Beim Anpflanzen von Bäumen ist zu den mit Leitungsrecht belegten Flächen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Unterschreitungen können bei besonderen Schutzmaßnahmen nur im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zugelassen werden.
- 1.8 Höhenlage der bauliche Anlage (§ 9 Abs.2 BauGB)
 - 1.8.1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Stadtplanungsamt festzulegen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (9 Abs.4 BauGB; § 74 LBO)

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° – 40°.

2.1.2 Garagen sind mit geneigtem Dach mit einer Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude oder mit extensiv begrüntem Flachdach herzustellen.

2.1.3 Für die Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Materialien in roten bis braunen Farbtönen zulässig.

2.1.4 Innerhalb einer Dachfläche sind entweder Gauben oder Dacheinschnitte zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben und Dacheinschnitte je Dachfläche darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- > 2,0 m von Ortgang und Kehlen
- > 1,5 m vom First
- > 1,0 m von der Traufe

2.2 Antennenanlagen

2.2.1 Sollte eine Anschlußmöglichkeit an eine Sammelantennenanlage (Kabelanschluß) nicht wahrgenommen werden, ist je Gebäude nur eine Außenempfangsanlage zulässig.

2.2.2 Parabolantennen auf geneigten Dächern müssen die gleiche Farbe wie die Dacheindeckung aufweisen.

2.2.3 Antennenanlagen für Amateur- und CB-Funk sind auf dem Dach bis zu einer Höhe von 5,0 m (einschließlich Mast) über dem First zulässig.

2.2.4 Andere Antennenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3 Freiflächen

2.3.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und mit heimischen Pflanzen zu bepflanzen.

2.3.2 PKW-Stellplätze, deren Zufahrten und private Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

2.4 Einfriedigungen

2.4.1 Abgrenzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft sind nur als Betonsockel oder Rabattenstein bis 10 cm Höhe zulässig.

2.4.2 Zur freien Landschaft hin sind feste Einfriedigungen nur als eingewachsene Drahtzäune bis max. 1,0 m Höhe zulässig.

2.4.3 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind feste Einfriedigungen nur bis max. 0,8 m Höhe als eingewachsene Drahtzäune oder als Hölzzäune zulässig.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB); HINWEISE

3.1 Das Baugebiet liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 sind zu beachten.

3.2 Auf Grund der Hanglage besteht bei Starkregen und Schneeschmelze und gefrorenem Boden die Gefahr einer Überflutung von Untergeschoßräumen über Lichtschächte und Kellerabgänge. Entsprechende bauliche Vorkehrungen werden empfohlen.

3.3 Wegen der früheren Nutzung des Grundstücks als Gärtnereibetrieb wurden Bodenuntersuchungen zur Überprüfung eventueller Schadstoffverunreinigungen durchgeführt. Danach geht von diesem Gelände keine Gefahr für die Schutzgüter Mensch, Boden und Siedlungswesen aus.

3.4 Bei den Aushubarbeiten ist auf eventuelle Bodenverunreinigungen zu achten. Sobald kontaminierte Bereiche angetroffen werden, ist das Landratsamt, Referat Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich zu benachrichtigen.

3.5 Bei Geländeauffüllungen darf kein kontaminiertes Material verwendet werden.

3.6 Baumaterialien, deren auswaschbare Bestandteile zu einer Verunreinigung oder sonstigen nachhaltigen Veränderungen des Grundwassers führen können, sind nicht zulässig.

3.7 Bei der Planung ist darauf zu achten, daß anfallender Erdaushub auf dem Baugrundstück zu verwenden ist. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, ist eine mögliche Verwertung des Erdaushubs zu prüfen.

3.8 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.9 Bei Baumpflanzungen ist die DVGW-Richtlinie GW 125 über den Schutzabstand zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.