



Bebauungsplan/Örtliche Bauvorschriften "Falkenweg"

(westlich der Gebäude Falkenweg 64 und 66)

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, den 20.10.2009

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, den 20.10.2009

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann
Diplom-Ingenieur

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 19.05.2009	am 12.06.2009
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 29.01.2010
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 08.02.2010	bis 08.03.2010
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat		am 10.11.2010

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, den 30.11.2010

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

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

am 10.12.2010

Heidenheim, den 10.12.2010

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004
zuletzt geändert am 13.12.2006

DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)

vom 17.03.1998

LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (LBodSchAG)

vom 14.12.2004

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

vom 23.01.1990

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

vom 18.12.1990

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen
Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass

vom 17.11.1994

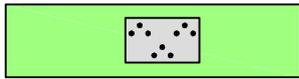
PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:

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

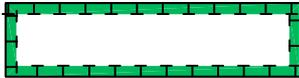
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)
(0,5)	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)
FH < 7,50m	zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß – Firsthöhe (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
△ E	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
↔	Stellung der Wohngebäude und Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
× × × × × × × ×	Abgrenzung unterschiedlicher Stellung von Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
—	Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
Ga	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen – Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
× 523,10m	Verkehrsfläche (öffentlich) mit Angaben der Höhenlage (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
P	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



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



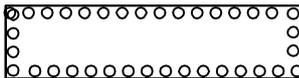
öffentliche Grünfläche – Parkanlage (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)



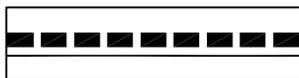
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 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 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - 1.1.2 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
 - 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
 - 1.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen für notwendige Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
 - 1.2.3 Die zulässige Firsthöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Dachfirst.
 - 1.3 Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - 1.3.1 Die Grundstücksflächen der einzelnen Baugrundstücke müssen zwischen 400 qm und 600 qm liegen.

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

1.3.1 Auf den als WA-Gebiet ausgewiesenen Flächen südlich des Falkenwegs sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur im Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

1.4.2 Auf den Baugrundstücken nördlich des Falkenwegs sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in nicht überbaubarer Grundstücksfläche generell zulässig. Garagen und Carports müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,5 m entfernt sein (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.4.3 Nebenanlagen sind in nicht überbaubarer Fläche zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1,5m entfernt sind (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO).

1.5 Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Die mit Planzeichen 13.1 PlanzVO 90 umgrenzte öffentliche Grünfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen dienen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und werden allen Baugrundstücken als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet und unter Anwendung der Kostenerstattungssatzung (KES) vom 01.10.1998 verrechnet (§ 1a Abs. 3 BauGB).

1.5.2 Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten und -zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder so auszuführen, dass das Oberflächenwasser großflächig auf dem Grundstück zur Versickerung kommt.

1.6 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

1.6.1 Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplangebiet für Heizzwecke nur emissionsarme Brennstoffe zu verwenden. Feste Brennstoffe wie Holz oder Kohle (Holzpellets sind hiervon ausgenommen) sind nicht zulässig.

1.7 Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.7.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind technische Vorkehrungen (z. B. Einbau von Leerrohren) zu treffen, die den Anschluss erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie) problemlos ermöglichen.

1.8 Maßnahmen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Im durch Planzeichen 15.6 PlanzVO 90 umgrenzten Bereich sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen und im Einzelfall gutachterlich nachzuweisen.

Für Fassaden mit Orientierung zur Mittelrainstraße ist der Orientierungswert der DIN 18005 für Wohngebiete zur Nachtzeit überschritten. Die Außenbauteile der benannten Fassaden sind unter Anwendung der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Ruhebedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) und deren Fensteröffnungen sind auf den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, ist der Schallschutz über den Einbau von Schallschutzfenstern mit Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasungen vor den Fensteröffnungen - unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 bei dauerhafter Belüftung - zu gewährleisten. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz ruhebedürftiger Räume - unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 und Gewährleistung einer dauerhaften, angemessenen Belüftung - sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

- 1.9.2 Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche sind mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) zu bepflanzen.
- 1.9.3 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sind Pflanzen gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.3 der Örtlichen Bauvorschriften zu verwenden.
- 1.9.4 Bei Verlust der Pflanzungen nach Ziffer 1.9.1 und 1.9.2 sind diese in gleichem Umfang zu ersetzen.
- 1.10 **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 1.10.1 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 Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Fassung vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.
- 2.2 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen (§ 3 Abs. 1 LBodSchAG).
- 2.3 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen. Alle Bodenarbeiten sind im Hinblick auf die spätere Nutzung nur bei trockener Witterung auszuführen, um Bodenverdichtungen möglichst zu vermeiden (§ 4 BodSchG).
- 2.4 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 Landratsamtes.
- 2.5 Während der Bauarbeiten sind zum Schutz der vorhandenen Vegetation Vorkehrungen nach DIN 18920 zu treffen. Insbesondere die südwestlich angrenzende Feldhecke, die als Waldbiotop ausgewiesen ist, muss während der Bauarbeiten ausreichend geschützt werden.
- 2.6 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.7 Gemäß § 45 b Abs. 3 Wassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 bebaut werden, durch Versickerung beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.
- 2.8 Bei der Anlegung von Versickerungsanlagen sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und das ATV Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
- 2.9 Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem.
- 2.10 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.11 Aufgrund der geologischen Gegebenheiten sind Verkarstungserscheinungen nicht auszuschließen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.
- 2.12 Nördlich des allgemeinen Wohngebiets wird eine Kleintierzuchtanlage des Vereins für Kleintier- und Vogelfreunde 1882 Heidenheim e.V. betrieben. Auf mögliche Geruchs- und Lärmimmissionen wird hingewiesen.

Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGE

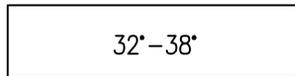
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften



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

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

- 3.1.1 Bei Satteldächern und Zeltdächern müssen alle Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 3.1.2 Für frei stehende Nebengebäude (z. B. Garagen, Gartenhäuser) können abweichende Dachneigungen zugelassen werden. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer zulässig.
- 3.1.3 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.
- 3.1.4 Die Länge der Dachaufbauten je Dachfläche darf in der Summe 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 3.1.5 Für Dacheindeckungen bei geneigten Dächern sind nur dunkle, nicht glänzende Materialien zulässig.

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

- 3.2.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für Bepflanzungen sind einheimischen Pflanzen gemäß Artenliste nach Ziffer 3.3 zu verwenden.
- 3.2.2 Feste Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von eingewachsenen Drahtzäunen oder Holzzäunen bis 1,0 m Höhe zulässig.
- 3.2.3 Stützmauern sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- 3.2.4 Geländeauffüllungen im Anschluss an die öffentliche Verkehrsflächen sind zulässig, wenn diese mit einer Böschung mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher hergestellt werden. Anstelle der Böschungen sind begrünte Natursteintrockenmauern mit einer Neigung von 1:0,5 oder flacher bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über dem angrenzenden Gelände der öffentlichen Verkehrsflächen ausnahmsweise zulässig.

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

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

Bäume: Esche, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Rote Kastanie, Schwarzerle, Spitzahorn, Stadtbirne, 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

3.3.2 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Fichten, Zypressen) sind nicht zulässig.