



Stadt Heidenheim

Ortsteil Mergelstetten  
Baubereichsplan 11.00

# Bebauungsplan/Örtliche Bauvorschriften Oberer Erbisberg

(zwischen Sonnenrainweg und Kleintierzuchtanlage)

Maßstab 1 : 500

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.  
Vermessung und Geo-Information  
Heidenheim, den 19.01.2005

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften:  
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt  
Heidenheim, den 19.01.2005 / 18.04.2005

Hans Hardtke  
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann  
Dipl.-Ing.

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 30.09.2004	am 02.12.2004
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 25.02.2005
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB	vom 07.03.2005	bis 07.04.2005
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat		am 12.05.2005

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften:

Heidenheim, den 30.05.2005

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in den örtlichen Tageszeitungen treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft. am 03.06.2005  
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim, den

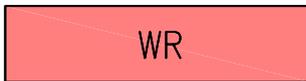
Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN:**

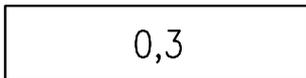
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	vom 24.06.2004
DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)	vom 17.03.1998
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990
zuletzt geändert durch Gesetz	vom 22.04.1993
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	vom 18.12.1990
DIE LANDESBYBAUORDNUNG (LBO)	vom 08.08.1995
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass	vom 17.11.1994

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

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



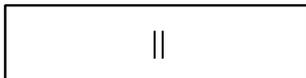
Reines Wohngebiet  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 3 BauNVO)



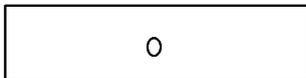
Grundflächenzahl, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



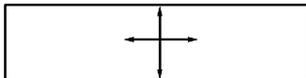
Geschossflächenzahl, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



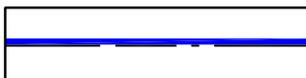
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



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



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



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



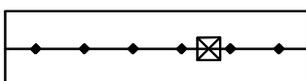
Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



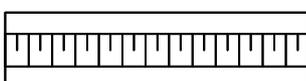
Verkehrsgrün – Bestandteil der Verkehrsfläche i.S.v. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



oberirdische Versorgungsleitung mit Leitungsmast  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des  
angegebenen Versorgungsträgers (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Fläche für Böschungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers  
erforderlich sind. (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)



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

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes wird Folgendes festgesetzt:

## **1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

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

1.1.1 Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in Absatz 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 100 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

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

1.1.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen für notwendige Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

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

1.2.1 Garagen dürfen nur im Abstand von mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze nur im Abstand von mindestens 2,0 m zu den Grundstücksgrenzen der zugehörigen Verkehrserschließung errichtet werden. Garagen können ausnahmsweise auch im Abstand von mindestens 2,0 m zugelassen werden, wenn anstelle der 5,0 m tiefen Garagenzufahrt ein weiterer Stellplatz im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hergestellt wird. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit einem seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.2.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO in Form von Gebäuden sind entlang der Straße „Oberer Erbisberg“ auch in nicht überbaubarer Fläche generell zulässig, müssen aber zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. Im Bereich des Waldabstandes ist die Zustimmung des Staatlichen Forstamtes erforderlich. (§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

### **1.3 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

1.3.1 Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendig werden, müssen ohne Entschädigungsanspruch auf den Baugrundstücken geduldet werden, können aber durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten unter Berücksichtigung von Ziffer 3.2.3 der Örtlichen Bauvorschriften angefüllt werden.

### **1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

1.4.1 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 gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51-WR VI 704/1, sind zu beachten. Erdwärmesonden sind nicht zulässig.

2.2 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist das Referat für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen. (§ 23 Landesabfallgesetz)

- 2.3 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen. (§ 4 BodSchG)
- 2.4 Alle Bodenarbeiten sind im Hinblick auf die spätere Nutzung nur bei trockener Witterung auszuführen, um Bodenverdichtungen möglichst zu vermeiden. (§ 4 Abs. 2 BodSchG)
- 2.5 Bei der Planung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist.
- 2.6 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.
- 2.7 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.8 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.9 Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem.
- 2.10 Bepflanzungsmaßnahmen oder Erdbewegungen im Schutzstreifen der 110 kV Freileitung sind im Vorfeld mit der EnBW abzustimmen.
- 2.11 Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen sind die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser (Merkblatt ATV-DVWK-M 153) zu beachten.

### **3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

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

- 3.1.1 Dächer von Doppelhäusern, Hausgruppen sowie von zusammenhängenden Garagen sind hinsichtlich ihrer Dachneigung und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

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

- 3.2.1 Oberflächenwasser von Pkw-Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen ist durch entsprechende Materialwahl der Beläge oder durch geeignete bauliche Ausführung auf dem Grundstück großflächig zur Versickerung zu bringen.
- 3.2.2 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für Begrünungsmaßnahmen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- 3.2.3 Feste Einfriedigungen entlang des verkehrsberuhigten Bereichs zwischen Sonnenrainweg und Oberer Erbisberg sind nur im Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 3.2.4 Feste Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen sind nur als eingewachsene Drahtzäune oder Holzzäune bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.
- 3.2.5 Stützmauern als Einfriedigung können als Ausnahme am Sonnenrainweg und entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Straße Oberer Erbisberg bis maximal 1,0 m Höhe zugelassen werden.

#### **3.3 Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

- 3.3.1 Die Verlegung von Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.