



Bebauungsplan/Örtliche Bauvorschriften Siebenbürgenweg-Süd

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 03.03.2003

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften:
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, den 03.03.2003

Holder
Stadtvermessungsdirektor

Nußbaum
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse	vom 29.03.2001	am 05.07.2001
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegungen		am 10.04.2003
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß §3 Abs.2 BauGB	vom 22.04.2003	bis 22.05.2003
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat		am 11.12.2003

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften:

Heidenheim, den 12.12.2003.

Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in den örtlichen Tageszeitungen treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft. am 29.01.2004
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim, den

Ilg
Oberbürgermeister

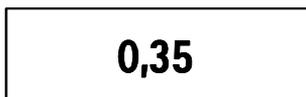
Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung vom	27.08.1997
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
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass	vom	17.11.1994

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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



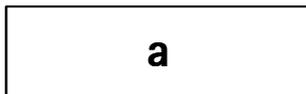
Grundflächenzahl
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16,17 und 19 BauNVO)



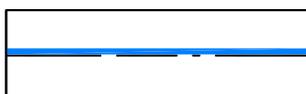
Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16,17 und 20 BauNVO)



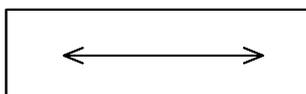
Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



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



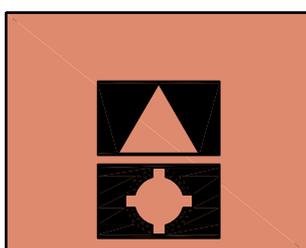
Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

- Schule und Anlagen für soziale Zwecke -
- = Anlagen für kirchliche Zwecke =



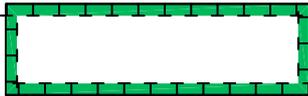
Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



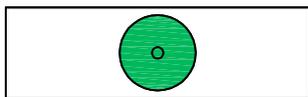
öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



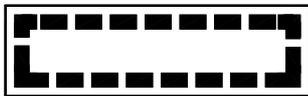
Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)



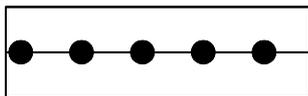
Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



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



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

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 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)
 - 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - 1.2.1 Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO: Die Länge der Hausformen darf jedoch 50 m überschreiten.
 - 1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
 - 1.3.1 Notwendige Stellplätze und deren Zufahrten sind außer auf den hierfür festgesetzten und mit St gekennzeichneten Flächen auch an anderer Stelle innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 1.3.2 Garagen und Nebenanlagen sind auch in nicht überbaubarer Fläche zulässig, wenn diese von öffentlichen Flächen mindestens 2,5 m entfernt sind. (§ 14 Abs. 1, § 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 sowie die auf diesen Flächen festgesetzten Pflanzgebote nach Ziffer 1.6.2 dienen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.
- 1.4.2 Dachflächen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche –Schule und Anlagen für soziale Zwecke– sind mit Ausnahme von verfahrensfreien Vorhaben nach § 50 LBO extensiv zu begrünen.
- 1.4.3 Zur Behandlung des Regenwassers, das auf der Gemeinbedarfsfläche –Schule und Anlagen für soziale Zwecke– anfällt, sind Versickerungsmulden im Bereich der öffentlichen Grünfläche wie im Plan dargestellt anzulegen.
- 1.4.4 Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen und Zugängen sowie Dachflächenwasser muss zur Versickerung in die Versickerungsmulden in der öffentlichen Grünfläche eingeleitet werden.
- 1.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 1.5.1 Wohn- und Schlafräume sind von den Sportanlagen südlich des Plangebietes abgewandt anzuordnen.
- 1.5.2 Soweit im Baugebiet Wohnnutzung vorgesehen ist, sind Außenwände und Fenster von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen so auszuführen, dass in Schlafräumen ein Innenpegel von 30 dB(A) und in sonstigen Aufenthaltsräumen ein Innenpegel von 35 dB(A) eingehalten ist.
- 1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 1.6.1 Auf der Gemeinbedarfsfläche – Schule und Anlagen für soziale Zwecke – sind mindestens 25 Bäume zu pflanzen und Strauch- und Heckenpflanzungen von insgesamt 400 qm Grundfläche vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt dabei ca. 70 Pflanzen je 100 qm Heckenfläche.
- 1.6.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind Strauch- und Heckenpflanzungen von insgesamt 2.300 qm Grundfläche vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt dabei ca. 70 Pflanzen je 100 qm Heckenfläche.
- 1.6.3 Im Bereich von Stellplatzanlagen ist je 5 Pkw-Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen. Diese Bäume werden auf die geforderte Gesamtzahl nach Ziffer 1.6.1 angerechnet.
- 1.6.4 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sind Pflanzen gemäß der Artenliste nach Ziffer 2.1 der Örtlichen Bauvorschriften zu verwenden.
- 1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
- 1.7.1 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 Bodenverunreinigen 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 Der Untergrund des Plangebietes besteht aus Kalksteinen des höheren Oberjuras. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden daher empfohlen. Baugrundsohlen sollten auf Karsthohlräume, die auch lehmverfüllt sein können, überprüft werden.
 - 2.9 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - 2.10 Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem.

Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGEN

DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995



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



zulässige Dachneigung
(§ 74 Abs. 1 LBO)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen werden folgende Vorschriften erlassen:

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

- 1.1 Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten, Grundstückszufahrten und –zugänge und sonstige Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 1.2 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einheimischen Pflanzen gemäß Artenliste nach Ziffer 2.1 zu bepflanzen.
- 1.3 Zur freien Landschaft sind nur Drahtzäune zulässig, die nur mit einheimischen Pflanzen gemäß Artenliste nach Ziffer 2.1 hinterpflanzt werden können.
- 1.4 Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Flächen nicht zulässig.

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

- 2.1 Für alle Bepflanzungen auf den Baugrundstücken und auf den öffentlichen Grünflächen sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume:

Bergahorn, Elsbeere, Esche, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Spitzahorn, Vogelkirsche, Winterlinde, Weichselkirsche, Obstbäume

Sträucher:

Faulbaum, Feldahorn, Forsythie, Felsenmispel, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Holunder, Hundsrose, Kolkwitzie, Kornelkirsche, Liguster, Pfeifenstrauch, Rosen, Schlehe, Schneeball, Weißdorn, Wildrosen, Weigelia, gemeiner Wachholder, Schling- und Kletterpflanzen

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

3. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 3.1 Die Verlegung von Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.