



Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Iglauer Straße (beim Johannesgemeindehaus)"

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, 03.04.2014

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, 03.04.2014

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Andrea Nußbaum
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 27.03.2014	am 04.07.2014
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 09.01.2015
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 19.01.2015	bis 17.02.2015
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am 26.03.2015

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, 30.03.2015

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 10.04.2015

Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim, 14.04.2015

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)
 LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (LBodSchAG)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

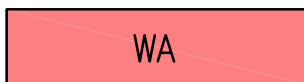
in der Fassung vom 23.09.2004,
 zuletzt geändert am 15.07.2014
 vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 24.02.2012
 vom 14.12.2004, zuletzt geändert am 17.12.2009
 in der Fassung vom 23.01.1990,
 zuletzt geändert am 11.06.2013
 vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV)
 DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen
 Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass

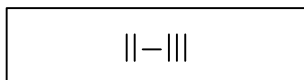
vom 17.11.1994

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:

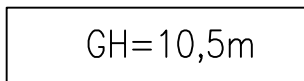
Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
Bauweise	Dachneigung
Gebäudehöhe	Firsthöhe



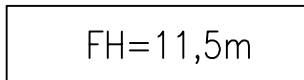
Allgemeines Wohngebiet
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



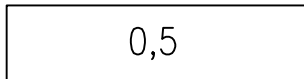
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



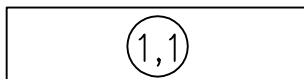
Gebäudehöhe in m als Höchstmaß über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



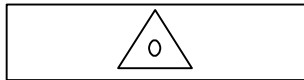
Firsthöhe in m als Höchstmaß über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



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)



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



Verkehrsfläche (öffentlich)
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



– Parkplatz



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



– Gasversorgung (Regelstation)



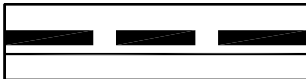
– Wasserversorgung (Wasserbehälter)



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



– Spielplatz



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 (WA) sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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).
 - 1.2.2 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der obersten Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem obersten Schnittpunkt der Dachflächen.
 - 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 auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen von der zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,0 m entfernt sein und einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen haben (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.3.2 Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1,5 m entfernt sind (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1.4.1 Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten und -zugänge, Terrassen und ähnlich befestigte Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder so auszuführen, dass das Oberflächenwasser großflächig auf dem Grundstück zur Versickerung kommt.
 - 1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 1.5.1 Je angefangene 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.3.1 zu pflanzen.
 - 1.5.2 Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche sind mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.3.1 zu bepflanzen.
 - 1.5.3 Die nach Ziffer 1.6.1 und 1.6.2 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 Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Fassung vom 14.12.1977 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 Landratsamtes.
- 2.4 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.5 Im Plangebiet ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen, auch Verkarstungserscheinungen (Spalten, Hohlräume) sind möglich. Aufgrund der geologischen Verhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.
- 2.6 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.

Beim Anlegen 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. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu beachten. Hydrologische Versickerungsgutachten werden empfohlen. Wegen der Gefahr von Ausspülungen lehmgefüllter Spalten ist beim Anlegen von Versickerungseinrichtungen auf ausreichend Abstand zu Fundamenten zu achten.

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem. Der Abflussbeiwert beträgt 0,4.
- 2.7 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.8 Das bestehende Gehölz und der Baumbestand sind nach Möglichkeit zu erhalten und zu schützen.

Örtliche Bauvorschriften

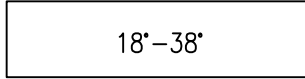
RECHTSGRUNDLAGE:

DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften



zulässige Dachneigung

3. Örtliche Bauvorschriften

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

- 3.1.1 Bei Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern müssen alle Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 3.1.2 Für freistehende 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.

3.2 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 standortgerechte Pflanzen gemäß Artenliste nach Ziffer 3.3.1 zu verwenden.
- 3.2.2 Feste Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind nur in Form von eingewachsenen Drahtzäunen oder Holzzäunen bis 1,0 m Höhe 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, 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, Weigelia, Zierjohannisbeere

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

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

- 3.4.1 Je Gebäude ist höchstens eine Außenempfangsanlage zulässig.
- 3.4.2 Sichtbare Antennen dürfen nur auf der Dachfläche angebracht werden.
- 3.4.3 Die Verlegung von Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.