



Stadt Heidenheim

Ortsteil Schnaitheim  
Baubereichsplan 08.00

# Bebauungsplan/Örtliche Bauvorschriften Wehrenfeld (zwischen Berchtenstraße und Bussardweg)

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 11.11.2003

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften:  
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt  
Heidenheim, den 18.12.2003

Holder  
Stadtvermessungsdirektor

Nußbaum  
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse  | vom 13.11.2003 | am 20.11.2003  |
| Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegungen  |                | am 20.11.2003  |
| Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 Nr.2 BauGB und § 3 Abs.2 BauGB | vom 28.11.2003 | bis 30.12.2003 |
| Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat   |                | am 27.01.2004  |

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften:

Heidenheim, den 02.02.2004

Ilg  
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in den örtlichen Tageszeitungen treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft. am 05.02.2004  
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim, den 08.02.2004

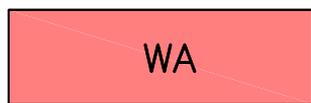
Ilg  
Oberbürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN:**

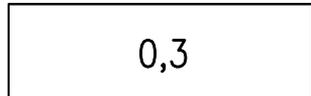
|   |                               |
|---|-------------------------------|
| DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)   | in der Fassung vom 27.08.1997 |
| DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)   | vom 17.03.1998                |
| DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)  | in der Fassung vom 23.01.1990 |
| zuletzt geändert durch Gesetz   | vom 22.04.1993                |
| DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)   | vom 18.12.1990                |
| DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen<br>Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass | vom 17.11.1994                |

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

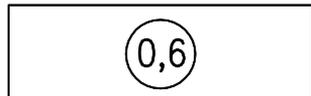
|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| Art der Nutzung       | Vollgeschosse            |
| Grundflächen-<br>zahl | Geschossflächen-<br>zahl |
| Bauweise              | Gebäudehöhe              |



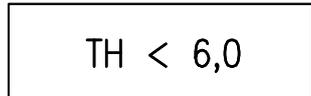
Allgemeines Wohngebiet  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)



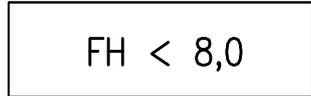
Grundflächenzahl, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



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



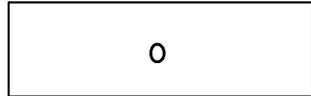
Höhe der baulichen Anlagen – Traufhöhe als Höchstmaß in Meter  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



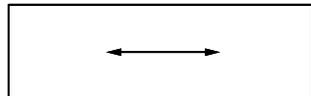
Höhe der baulichen Anlagen – Firsthöhe als Höchstmaß in Meter  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



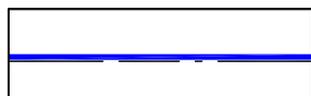
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



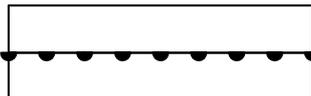
Offene Bauweise  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



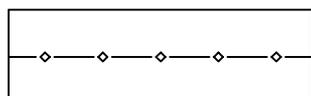
Stellung der Wohngebäude – Hauptfirstrichtung  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



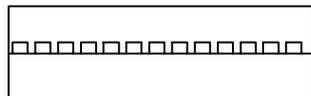
Baugrenze  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



unterirdische Versorgungsleitung  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



Abgrenzung von Flächen mit Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 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 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)
    - 1.1.2 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Durch Gebäuderücksprünge bedingte höhere Traufhöhen sind bis zu 30 % der Gebäudelänge zulässig.
    - 1.1.3 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Dachfirst.
  - 1.2 **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
    - 1.2.1 Garagen sind nur im Abstand von mindestens 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen der zugehörigen Verkehrserschließung zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können im Abstand von mindestens 2,0 m errichtet werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
  - 1.3 **Anschluss an Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - 1.3.1 Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von höchstens 6 m zulässig. Die Grundstückszufahrt von Flurstück 3700/3 ist nur an der nördlichen oder südlichen Grundstücksgrenze zulässig.
  - 1.4 **Flächen mit Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - 1.4.1 Im Bereich des Leitungsrechtes zur Sicherung der Gas- und Wasserleitungen sind Geländeveränderungen, bauliche Anlagen (z. B. Einfriedigungen) und Baumpflanzungen nur mit Zustimmung der Stadtwerke Heidenheim AG zulässig.
  - 1.5 **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
    - 1.5.1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt festzulegen.
2. **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (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.
  - 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.

# Örtliche Bauvorschriften

## RECHTSGRUNDLAGEN

DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995



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

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen wird Folgendes festgesetzt:

- 1. **Dachgestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
  - 1.1. Gebäude sind nur mit Satteldächern oder gegeneinander geneigten Pultdächern zulässig.
  - 1.2. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer zulässig.
  - 1.3. Dachaufbauten sind nur zulässig bei Dachneigungen über 30°.
  - 1.4. Dachaufbauten einschließlich Dachflächenfenster dürfen je Dachfläche 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2. **Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
  - 2.1. Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten und -zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
  - 2.2. Feste Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von eingewachsenen Drahtzäunen oder Holzzäunen bis 1,0 m Höhe zulässig.
- 3. **Freileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
  - 3.1 Die Verlegung von Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.