



Stadt Heidenheim

Ortsteil Kleinkuchen
Baubereichsplan 24.00

Bebauungsplan/Örtliche Bauvorschriften Großkuchener Straße

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.
Stadtmessungsamt
Heidenheim, den 24.06.2002

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften:
Stadtplanungsamt
Heidenheim, den 24.06.2002

Holder
Stadtvermessungsdirektor

Nußbaum
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse	vom 19.07.2001	am 04.10.2001
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegungen		am 01.08.2002
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß §3 Abs.2 BauGB	vom 09.08.2002	bis 09.09.2002
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat		am 24.10.2002

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften:

Baudezernat
Heidenheim, den 01.11.2002

Mikulicz
Erster Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in den örtlichen Tageszeitungen treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft. am 14.11.2002
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim, den 14.11.2002
Baudezernat

Mikulicz
Erster Bürgermeister

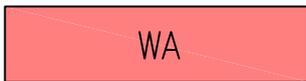
Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN:

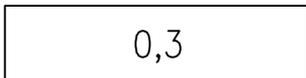
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung vom	27.08.1997
DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)	vom	17.03.1998
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung vom	23.01.1990
zuletzt geändert durch Gesetz	vom	22.04.1993
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	vom	18.12.1990
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für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

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:

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



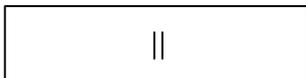
Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)



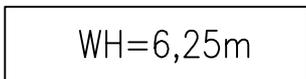
Grundflächenzahl, als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



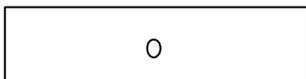
Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



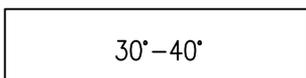
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



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



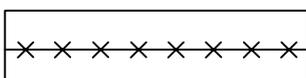
Offene Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



zulässige Dachneigung (nachrichtlich)
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



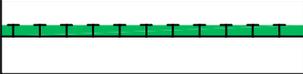
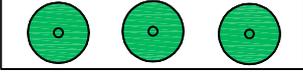
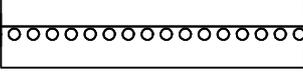
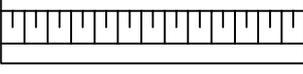
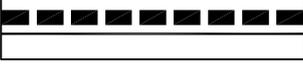
Stellung der Wohngebäude – Hauptfirstrichtung
(§ 9 Abs1 Nr.2 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Stellung von Wohngebäuden
(§ 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)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parken (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Planzeichen 13.1) (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
	Grünflächen mit Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) und Pflanzgeboten (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Pflanzgebot für Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
	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 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)
 - 1.2 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 Vollgeschossen 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 Wandhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Durch Gebäuderücksprünge bedingte höhere Wandhöhen, sind bis 30 % der Gebäudelänge zulässig.

- 1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**
 - 1.3.1 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)
 - 1.3.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit einem seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - 1.3.3 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 umgrenzten öffentlichen Grünflächen dienen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die mit GF1 gekennzeichnete Grünfläche mit den darauf festgesetzten Maßnahmen und die Straßenraumbegrünungen werden als Ausgleich den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet. Die mit GF2 gekennzeichnete Grünfläche sowie die auf dieser Fläche festgesetzten Pflanzgebote dienen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die in anderen Bebauungsplänen erfolgen und dort nicht vollständig ausgeglichen werden können (§ 1 a Abs. 3 BauGB).
Für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen und für Pflegemaßnahmen ist die Kostenerstattungssatzung (KES) vom 01.10.1998 verbindlich. (§ 1a Abs. 3 BauGB)
 - 1.4.2 Ergänzend zu den Ausgleichsmaßnahmen nach Ziffer 1.4.1 und 1.4.2 sind die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Ziffer 1.5 verbindlich.

- 1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - 1.5.1 Je Baugrundstück sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 1.5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 1.5.3 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sind Pflanzen gemäß der Artenliste nach Ziffer 3 der Örtlichen Bauvorschriften zu verwenden.

- 1.6 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
 - 1.6.1 Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendig sind, müssen ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden, können aber durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten bis auf Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen angefüllt werden.

- 1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
 - 1.7.1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Stadtplanungsamt festzulegen.

2. **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB); Hinweise**
 - 2.1 Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Egautal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967 (GBl. S. 259) in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14.08.1972 (GBl. S. 573) ist zu beachten.
 - 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 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - 2.9 Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem.

Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGE

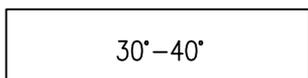
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften



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

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen werden folgende Vorschriften erlassen:

1. **Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
 - 1.1 Bei Satteldächern müssen beide Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.
 - 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.

- 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.
- 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 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einheimischen Pflanzen gemäß Artenliste nach Ziffer 3 zu bepflanzen.
- 2.3 Feste Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von eingewachsenen Drahtzäunen oder Holzzäunen bis 1,0 m Höhe zulässig.
Zur freien Landschaft sind eingewachsene Drahtzäune bis maximal 1,2 m Höhe zulässig.
- 2.4 Bei Geländeeinschnitten, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendig wurden, sind Stützmauern bis zur Höhe des ursprünglichen Geländes zulässig.
- 2.5 Müllbehälterstandorte sind nur im Abstand von mindestens 1,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig und müssen durch Sträucher oder Hecken abgepflanzt werden.
- 3. Artenliste für Bepflanzungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
- 3.1 Für alle Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind folgende Arten zu verwenden:
Bäume:
Elsbeere, Esche, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Spitzahorn, Vogelkirsche, Winterlinde, Weichselkirsche, Obstbäume
Sträucher:
Faulbaum, Feldahorn, Forsythie, Felsenbirne, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Holunder, Kornelkirsche, Liguster, Pfeifenstrauch, Schlehe, Schneeball, Weißdorn, Wildrosen, Weigelia, gemeiner Wachholder, Schling- und Kletterpflanzen
- 3.2 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Fichten, Zypressen) sind nicht zulässig.
- 4. Antennenanlagen, Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**
- 4.1 Je Gebäude ist höchstens eine Außenempfangsanlage zulässig.
- 4.2 Sichtbare Antennen dürfen nur auf der Dachfläche angebracht werden. Der Abstand des Fußpunktes der Antenne von First, Ortgang und Traufe muss mindestens 2,0 m betragen.
- 4.3 Bei geneigten Dächern müssen Parabolantennen die gleiche Farbe wie die Dacheindeckung aufweisen.
- 5. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**
- 5.1 Die Verlegung von Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.