



Bebauungsplan- Änderung "Fürsamen"

(nördlich der Grundstücke 2534/1 und 2534/2)

Bebauungsplanentwurf vom:01.03.2001 gefertigt von: Stadtplanungsamt Heidenheim

Verfahrensvermerke:

öffentliche Auslegung: 13.11.1997- 09.03.2000

Satzungsbeschluss: 29.03.2001

In Kraft getreten am: 12.04.2001

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 22.04.1993

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 Die unter § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO aufgeführte Tankstellen sind auch als Ausnahme nicht zulässig. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)
 - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitgerechnet. (§ 20 Abs.3 BauNVO)
 - 1.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von notwendigen Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§ 21a Abs.4 Nr.3 BauNVO)
 - 1.3 **Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - 1.3.1 In der abweichenden Bauweise müssen Wohngebäude einer Gebäudezeile innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einheitlich an den östlichen oder westlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. (§ 23 Abs.4 BauNVO)
 - 1.4 **Flächen für Stellplätze und Garagen** (§§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO)
 - 1.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur im Abstand von mindestens 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen der zugehörigen Verkehrsschließung zulässig. Ausnahme siehe Ziffer 1.4.3. (§ 23 Abs.5 BauNVO)
 - 1.4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit einem seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. (§ 23 Abs.5 BauNVO)

- 1.4.3. Bei Hausgruppe sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Zufahrtsstraße und Wohnhaus (Vorgartenfläche)n nur überdachte Stellplätze (Carports) zulässig, die von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,0 m entfernt sein müssen. Je Wohnhaus ist höchstens ein Carport zulässig. Die Breite der Überdachung darf höchstens 4,0 m betragen. (§ 23 Abs.5 BauNVO)
- 1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
- 1.5.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur in einem Abstand von mindestens 3,0 m von den Grenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig. (§ 14 Abs.1, § 23 Abs.5 BauNVO)
- 1.5.2 Auf Grundstücken für Doppelhäuser und Hausgruppen sind Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Gewächshäuser und Geräteschuppen auf 20 cbm und Terrassenüberdachungen auf 12 qm begrenzt. (§ 14 Abs.1, § 23 Abs.5 BauNVO)
- 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
- 1.6.1 Je Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
Ausnahme:
Für das südliche Grundstück mit offener Bauweise ohne Beschränkung auf Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen besteht keine Begrenzung der Wohnungszahl.
- 1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- 1.7.1 Grundstückszufahrten sind über öffentliche Parkplätze und Grünflächen nicht zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 11 BauGB)
- 1.8 Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- 1.8.1 Die mit Planzeichen 13.1 PlanzV 90 umgrenzten öffentlichen Grünflächen dienen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft. Diese sind allen bebaubaren Grundstücken (WA-Flächen nach § 4 BauNVO und Flächen für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB) und den Verkehrsflächen nach § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB als Eingriffsflächen zugeordnet. Für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen und für Pflegemaßnahmen ist die Kostenerstattungssatzung (KES) vom 01.10.1998 verbindlich. (§ 1a Abs.3 BauGB)
- 1.8.2 Ergänzend zu den Ausgleichsmaßnahmen nach Ziffer 1.8.1 sind die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen nach Ziffer 1.8.3, 1.11, 2.21 und 2.2.2 verbindlich.
- 1.8.3 Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen und Zugängen muss auf den Baugrundstücken großflächig zur Versickerung gebracht werden.
- 1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- 1.9.1 Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte LR 1 und LR 2 zu Gunsten der Stadt Heidenheim und der Stadtwerke Heidenheim dienen zur Sicherung und Unterhaltung der vorhandenen Abwasserkanäle und zur Verlegung von Versorgungsleitungen. Bauliche Anlagen und Bepflanzungen sind nur mit Zustimmung der Leitungsträger zulässig.
- 1.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- 1.10.1 Für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden entlang der Mühlstraße wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 erforderlich.
- 1.10.2 Außenwände und Fenster von Gebäuden, die zur Mühlstraße weniger als 30 m entfernt sind, sind so auszuführen, dass in Schlafräumen ein Innenpegel von 30 dB(A) und in sonstigen Aufenthaltsräumen ein Innenpegel von 35 dB(A) eingehalten ist.

- 1.11 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 8 Abs.1 Nr.25 BauGB)**
 - 1.11.1 Auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksfläche von mindestens 300 qm ist ein Baum gemäß Artenliste nach Ziffer 2.5.1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 - 1.11.2 Auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksfläche von mindestens 800 qm ist je angefangene 500 qm ein Baum gemäß Artenliste nach Ziffer 2.5.1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 - 1.11.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind mit Sträuchern gemäß Artenliste nach Ziffer 2.5.2 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.
 - 1.11.4 Die mit Planzeichen 13.2.1 PlanzV 90 umgrenzten Flächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste nach Ziffer 2.5 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 - 1.11.5 Die mit Planzeichen 13.2.2 PlanzV 90 gekennzeichneten vorhandenen Bäumen und Gehölze sind zu erhalten.
 - 1.11.6 Bei Abgang der Gehölze nach Ziffer 1.11.1 bis 1.11.5 sind diese artengleich zu ersetzen.
- 1.12 Flächen für Aufschüttungen (§ 8 Abs.1 Nr.25 BauGB)**
 - 1.12.1 Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig werden, müssen auf den angrenzenden Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden.
 - 1.12.2 Die Baugrundstücke sind im Zuge der Bebauung bis auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen aufzufüllen. Darüber hinaus können höhere Auffüllungen bis höchstens 1,0 m zugelassen werden.
- 1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)**
 - 1.13.1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Stadtplanungsamt festzulegen.
- 2.. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB und § 74 LBO)**
 - 2.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**
 - 2.1.1 Geneigte Dachflächen entsprechend den Planeinträgen sind nur in Form von Satteldächern und Pultdächern zulässig.
Ausnahmen sind zulässig für Dächer mit Dachbegrünung und für Garagen.
 - 2.1.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig.
 - 2.1.3 Carports nach Ziffer 1.4.3 sind nur mit Flachdächern zulässig und müssen innerhalb einer Hausgruppe einheitlich gestaltet sein.
 - 2.2 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)**
 - 2.2.1 Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten und -zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
 - 2.2.2 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einheimischen Pflanzen entsprechend der Artenliste nach Ziffer 2.5 zu bepflanzen.

- 2.2.3 Feste Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von eingewachsenen Drahtzäunen oder Holzzäunen bis 0,8 m Höhe zulässig.
- 2.2.4 Im Bereich der 4,5 m breiten befahrbaren Wege sind feste Einfriedigungen nur im Abstand von mindestens 0,5 m zu den Grundstücksgrenzen zulässig.
- 2.2.5 Feste Einfriedigungen zu öffentlichen Grünflächen entlang der Brenz sind nur in Form von eingewachsenen Drahtzäunen zulässig.
Die Höhe der Drahtzäune darf 1,0 m nicht überschreiten.
- 2.2.6 Sichtschutzwände sind an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- 2.2.7 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist nur zulässig, wenn die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken abgepflanzt sind und zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,5 m haben.
- 2.3 **Antennenanlagen (§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO)**
- 2.3.1 Je Gebäude ist höchstens eine Außenempfangsanlage zulässig.
- 2.3.2 Antennen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, dürfen nur auf den Dachflächen angebracht werden. Der Abstand des Fußpunktes der Antenne von First, Ortgang und Traufe muss mindestens 2,0 m betragen.
- 2.3.3 Bei geneigten Dächern müssen Parabolantennen die gleiche Farbe wie die Dacheindeckung aufweisen.
- 2.4 **Verfahrensweise Vorhaben (§ 74 Abs.1 Nr.7 LBO)**
- 2.4.1 Für die Ziffer 1.5 genannten verfahrensfreien Vorhaben wird die Kenntnissgabe gemäß § 51 LBO erforderlich.
- 2.5 **Artenliste für Bepflanzungen**
- 2.5.1 großkronige Bäume: Linde, Spitzhorn, Walnuss, Erle, Esche, Weide
kleinkronige Bäume: Obstbäume, Zierapfel, Traubenkirsche, Feldahorn
- 2.5.2 Sträucher:
Hainbuche, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Weide, Felsenbirne, Blutpflaume, Beerensträucher, Schneeball, Goldregen, Liguster, Heckenrose u. ä..
- 3. **NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB); HINWEISE**
- 3.1 Das Baugebiet liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwassererfassung im Brenztal. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr.51[^]-WR VI 704/1, sind zu beachten.
- 3.2 Unterhalb der Geländehöhe 493 m muss bei Einschnitten in das bestehende Gelände mit Grundwasser gerechnet werden.
- 3.3 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3.4 Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechts zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

- 3.5 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind bisher nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist das Referat Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen. (§ 23 Landesabfallgesetz)
- 3.6 Im Bereich der heutigen Gärtnerei im Norden des Plangebietes sind die zulässigen Belastungswerte für Boden zum Schutz von Nahrungs- und Futterpflanzen sowie von Tieren geringfügig überschritten. Sollten derartige Nutzungen angestrebt werden, sollten vorsorglich Bodenuntersuchungen oder ein Bodenaustausch vorgenommen werden.
- 3.7 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen. (§ 4 BodSchG)
- 3.8 Erdarbeiten sind generell bei trockener Witterung durchzuführen, um Verdichtungen weitestgehend zu vermeiden.
- 3.9 Bei der Planung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist.
- 3.10 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.
- 3.11 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 3.12 Die Entwässerung der Gebäude erfolgt für die Grundstücke südlich der bestehenden Abwasserkanäle im Feldweg Nr. 1668 im Trennsystem. Der nördliche Bereich wird im Mischsystem entwässert.
- 3.13 Bei Baumpflanzungen ist die DVGW-Richtlinie GW 125 über Schutzabstand zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.