



Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Fuchssteige"

(zwischen Hirschpfad und Nibelungenstraße)

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, den 21.02.2011

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, den 21.02.2011/31.01.2013

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann
Diplom-Ingenieur

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 10.11.2005	am 30.11.2007
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 21.04.2011
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 02.05.2011	bis 03.06.2011
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am 28.02.2013

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, den 04.03.2013

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

am 08.03.2013

Heidenheim, den 11.03.2013

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004

zuletzt geändert am 22.07.2011

DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)

vom 17.03.1998

LANDES-BODENSCHUTZ- UND ABFALLGESETZ (LBodSchAG)

vom 14.03.2004

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

vom 23.01.1990

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 Firsthöhe	



allgemeines Wohngebiet

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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



Grundflächenzahl, als Höchstmaß

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



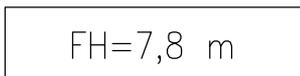
Geschossflächenzahlen, als Höchstmaß

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



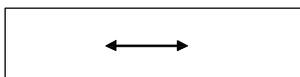
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



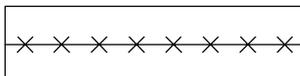
Firsthöhe in m als Höchstmaß über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



Stellung der Gebäude

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Stellung von Gebäuden

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



Baugrenze

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



Verkehrsfläche (öffentlich)

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



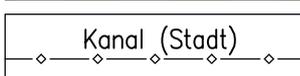
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parken

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

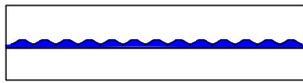


unterirdische Abwasserleitung der Stadt

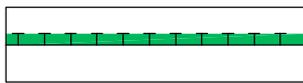
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



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



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

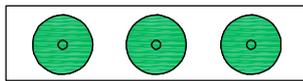


Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Planzeichen 13.1)
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

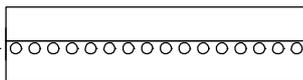


(Abwasserkanal Stadt)

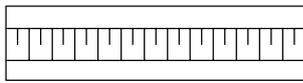
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



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)



Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)



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 BauNVO aufgeführten Ausnahmen 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 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 Firsthöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Dachfirst.

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 in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig. Sie müssen von öffentlichen Gehwegen mindestens 1,0 m und von verkehrsberuhigten Bereichen mindestens 2,5 m entfernt sein (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Wird auf eine sonst übliche 5 m tiefe Garagenzufahrt verzichtet, ist zusätzlich ein Stellplatz im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche herzustellen.

- 1.3.2 Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite bis zu 6,0 m zulässig.
- 1.3.3 Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Fläche zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 2,5 m entfernt sind (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.4** Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 1.4.1 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 1.5** Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1.5.1 Die mit Planzeichen 13.1 PlanzVO 90 umgrenzte öffentliche Grünfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 1.7.1 sowie weitere erforderliche außerhalb des Planbereichs durchgeführte und durch städtebaulichen Vertrag gesicherte Maßnahmen dienen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und werden allen Baugrundstücken und den neu herzustellenden Verkehrsflächen als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet und unter Anwendung der Kostenerstattungssatzung (KES) vom 01.10.1998 verrechnet (§ 1a Abs. 3 BauGB).
 - 1.5.2 Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten und –zugänge, Terrassen und ähnliche befestigte Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder so auszuführen, dass das Oberflächenwasser großflächig auf dem Grundstück zur Versickerung kommt.
- 1.6** Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
 - 1.6.1 Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplangebiet für Heizzwecke nur emissionsarme Brennstoffe zu verwenden. Feste Brennstoffe wie Holz oder Kohle (Holzpellets sind hiervon ausgenommen) sind nicht zulässig.
- 1.7** Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 1.7.1 Die öffentliche Grünfläche ist mit mindestens 34 Bäumen und 950 qm Strauchpflanzungen (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 zu bepflanzen.
 - 1.7.2 Je Baugrundstück sind mindestens zwei Bäume gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 zu pflanzen.
 - 1.7.3 Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche ist mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 zu bepflanzen.
 - 1.7.4 Die Pflanzmaßnahmen nach Ziffer 1.7.1 bis 1.7.3 sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a BauGB.
- 1.8** Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - 1.8.1 Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendig sind, müssen ohne Entschädigungsanspruch auf den Baugrundstücken geduldet werden. Sie können durch den Bauherrn unter Berücksichtigung von Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften verändert werden.
- 1.9** Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - 1.9.1 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 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen (§ 3 Abs. 1 LBodSchAG).
- 2.3 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen. Alle Bodenarbeiten sind im Hinblick auf die spätere Nutzung nur bei trockener Witterung auszuführen, um Bodenverdichtungen möglichst zu vermeiden (§ 4 BodSchG).
- 2.4 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.
- 2.5 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 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.
- Die Einleitung von Dachwasser der Baugrundstücke in die Versickerungsmulde der öffentlichen Grünfläche kann auf Nachweis einer ordnungsgemäßen Ausführung genehmigt werden.
- Bei der Ausführung von Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken ist zu beachten, dass die Einleitung in den Untergrund über geeignet große Versickerungsmulden (Flächenbedarf ca. 5-10 % der angeschlossenen befestigten Fläche) mit einer mindestens 30 cm starken humosen Oberbodenschicht oder vergleichbarem Material erfolgen muss. Vom Betreiber der Versickerungsmulde ist auszuschließen, dass die angrenzenden Grundstücke (z. B. bei Extremniederschlägen) beeinträchtigt werden. Notüberläufe in den Ortskanal werden empfohlen.
- 2.7 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.8 Im Norden und Westen grenzt das Europäische Vogelschutzgebiet DE 7226-441 Albuch an.
- 2.9 Aufgrund der geologischen Verhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 2.10 Die Darstellungen zur Gliederung der Verkehrsflächen (Fahrbahnränder, Verkehrsinseln, Verkehrsgrün, Markierungen) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die im öffentlichen Straßenraum dargestellten Pflanzgebote von Einzelbäumen sowie die Lage der Parkplätze können im Zuge der Straßenplanung verändert werden.

Örtliche Bauvorschriften

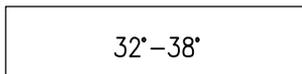
RECHTSGRUNDLAGE:

DIE LANDESBÄUORDNUNG (LBO) vom 08.08.1995

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften



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

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 1.1 Bei Satteldächern und Zeltdächern müssen alle Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.
 - 1.2 Bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG, OG) kann die zulässige Dachneigung um bis zu 14° unterschritten werden.
 - 1.3 Für freistehende Nebengebäude (z. B. Garagen, Gartenhäuser) können abweichende Dachneigungen zugelassen werden. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer zulässig.
 - 1.4 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.
 - 1.5 Die Länge der Dachaufbauten je Dachfläche darf in der Summe 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 - 2.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für Bepflanzungen sind standortgerechte Pflanzen gemäß Artenliste nach Ziffer 3.1 zu verwenden.
 - 2.2 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 1,5 m Höhe zulässig.
 - 2.3 Bei Geländeeinschnitten sind anstelle von Einfriedigungen Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen bis zur Höhe des ursprünglichen Geländes, aber maximal bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

3. Artenliste für Bepflanzungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 - 3.1 Für alle Bepflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Esche, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Rote Kastanie, Schwarzerle, Spitzahorn, Stadtbirne, 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
 - 3.2 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Fichten, Zypressen) sind nicht zulässig.

4. Antennenanlagen, Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)
 - 4.1 Je Gebäude ist höchstens eine Außenempfangsanlage zulässig.
 - 4.2 Sichtbare Antennen dürfen nur auf der Dachfläche angebracht werden.
 - 4.3 Die Verlegung von Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.