



# Bebauungsplan

## RECHTSGRUNDLAGEN:

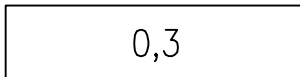
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung vom	23.09.2004
DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)	vom	17.03.1998
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung vom	23.01.1990
zuletzt geändert durch Gesetz	vom	22.04.1993
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	vom	18.12.1990
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass	vom	17.11.1994

## PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:

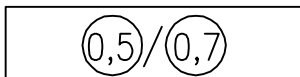
Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
Bauweise	Dachneigung
zulässige Wandhöhe	



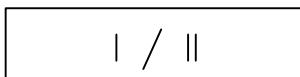
**Allgemeines Wohngebiet**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)



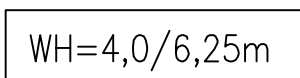
**Grundflächenzahl, als Höchstmaß**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



**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)



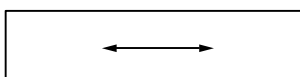
**Wandhöhe in m als Höchstmaß über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe**  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO))



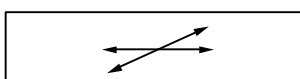
**Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



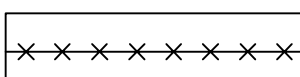
**Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



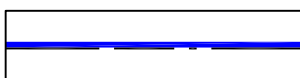
**Stellung der Wohngebäude**  
(§ 9 Abs1 Nr.2 BauGB)



**Stellung der Wohngebäude (wahlweise)**  
(§ 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 mit Angaben der Höhenlage  
(§ 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)



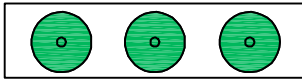
Umgrenzung von Flächen zur Regelungen des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)



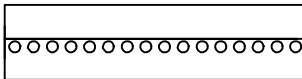
Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Planzeichen 13.1)  
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



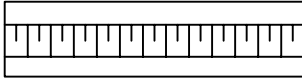
Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der westlich angrenzenden Grundstücke 841–845  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



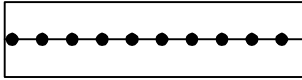
Pflanzgebot für Bäume  
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



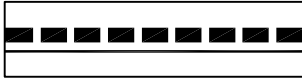
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
(§ 1 Abs.4. § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 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 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 und überdachte Stellplätze (Carports) sind in nicht überbaubarer Grundstücksfläche generell zulässig. Sie müssen von öffentlichen Geh- und Fußwegen mindestens 1,0 m und von verkehrsberuhigten Bereichen mindestens 2,5 m entfernt sein (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
  - 1.3.2 Nebenanlagen sind in nicht überbaubarer Fläche zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen 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 umgrenzte öffentliche Grünfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen dienen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und werden allen Baugrundstücken und der Verkehrsfläche – Verkehrsberuhigter Bereich – als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet und unter Anwendung der Kostenerstattungssatzung (KES) vom 01.10.1998 verrechnet (§ 1a Abs. 3 BauGB).
  - 1.4.2 Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten und –zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder so auszuführen, dass das Oberflächenwasser großflächig auf dem Grundstück zur Versickerung kommt.
- 1.5 **Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
  - 1.5.1 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.
- 1.6 **Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
  - 1.6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind technische Vorkehrungen (z. B. Einbau von Leerrohren) zu treffen, die den Anschluss erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie) problemlos ermöglichen.
- 1.7 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 1.7.1 Je Baugrundstück sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - 1.7.2 Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche ist mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - 1.7.3 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sind Pflanzen gemäß der Artenliste nach Ziffer 3 der Örtlichen Bauvorschriften zu verwenden.
- 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 geduldet werden, können aber durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten bis auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche angefüllt 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 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 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 Bei der Anlegung 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.
- 2.7 Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem.
- 2.8 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.9 Aufgrund der geologischen Gegebenheiten muss mit Verkarstungserscheinungen wie Dolinen gerechnet werden. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.
- 2.10 Nördlich der Erschließungsstraße (Flurstück 531) befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, das zugleich als Schutzgebiet im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinien (FFH) ausgewiesen ist.

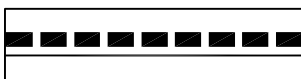
# Örtliche Bauvorschriften

## RECHTSGRUNDLAGE

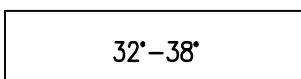
DIE LANDESBYBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995

## PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften



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

## 1. **Dachgestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Bei Satteldächern und Zeldächern müssen alle Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 1.2 Bei zweigeschossiger Bebauung und bei Pultdächern kann die vorgeschriebene Dachneigung um bis zu 10° unterschritten werden.
- 1.3 Für frei stehende 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 einheimischen Pflanzen gemäß Artenliste nach Ziffer 3 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 1,2 m Höhe zulässig.
- 2.3 Stützmauern sind zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.  
Bei Geländeeinschnitten, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendig werden, sind Stützmauern bis zur Höhe des ursprünglichen Geländes, aber maximal bis zu einer Höhe von 0,5 m ausnahmsweise zulässig.
- 2.4 Geländeauffüllungen im Anschluss an die öffentliche Grünfläche sind zulässig, wenn diese mit einer Böschung mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher hergestellt werden. Anstelle der Böschungen sind begrünte Natursteintrockenmauern mit einer Neigung von 1:0,5 oder flacher bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über dem angrenzenden Gelände der öffentlichen Grünfläche ausnahmsweise zulässig.

## 3. **Artenliste für Bepflanzungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Für alle Bepflanzungen auf den Baugrundstücken 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 Bei geneigten Dächern müssen Parabolantennen die gleiche Farbe wie die Dacheindeckung aufweisen.
- 4.4 Die Verlegung von Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.