



Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Zöschinger Weg"

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, 14.03.2014

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, 14.03.2014 / 23.06.2014

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Andreas Burr
Stadtbauoberrat

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 25.06.2013	am 12.07.2013
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 25.04.2014
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 05.05.2014	bis 06.06.2014
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am 29.07.2014

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, 30.07.2014

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 15.08.2014
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim, 15.08.2014

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004
zuletzt geändert am 11.06.2013

DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)
LANDES-BODENSCHUTZ- UND ABFALLGESETZ (LBodSchAG)

vom 17.03.1998
vom 14.03.2004

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

vom 23.01.1990

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

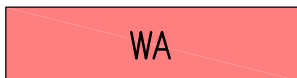
vom 18.12.1990

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	



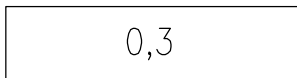
allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)



Dorfgebiet
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 5 BauNVO)



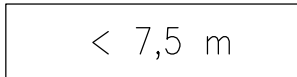
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



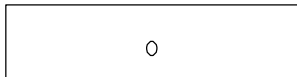
Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



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



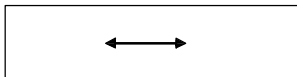
Firsthöhe in m als Höchstmaß über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO))



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



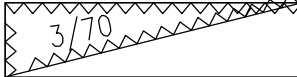
offene Bauweise, nur Einzellhäuser zulässig
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



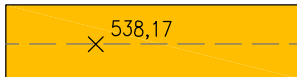
Stellung der Gebäude
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



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



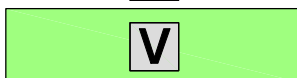
von der Bebauung freizuhaltende Fläche – Sichtfeld mit Angabe der Abmessung
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)



Verkehrsfläche (öffentlich) mit Angaben zur Höhenlage
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



– Parkplatz



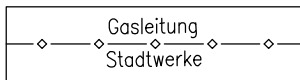
Verkehrsgrün – Bestandteil der Verkehrsflächen i.S.v. § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Versorgungsflächen – Wasserturm
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)



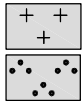
Versorgungsleitung – oberirdisch mit Angabe des Leitungsträgers
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



Versorgungsleitung – unterirdisch mit Angabe des Leitungsträgers
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



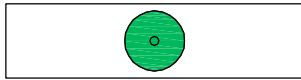
öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



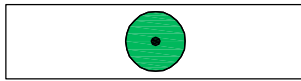
- Friedhof
- Parkanlage



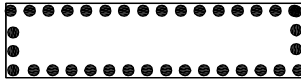
private Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



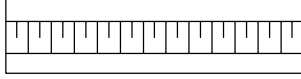
Pflanzgebot für Bäume
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



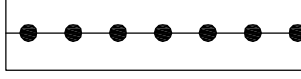
Pflanzbindung für vorhandene Bäume
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



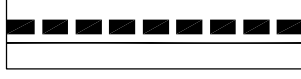
Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 9 Abs.4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 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 (WA1) sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.1.3 Im Dorfgebiet (MD) sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 6, 8 und 9 BauNVO aufgeführten sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die unter § 5 Abs. 3 aufgeführten Vergnügungsstätten sind 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 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Dachfirst der Dachflächen (bei Satteldächern) bzw. zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut (bei Pultdächern).
- 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 den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig. Sie müssen von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,5 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 Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1,5 m entfernt sind.
- 1.4** Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.4.1 In der offenen Bauweise mit Begrenzung auf Einzelhäuser sind höchstens zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.
- 1.5** Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 1.5.1 Die Sichtflächen im Einmündungsbereich von Straßen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Als sichtbehindernd gelten Bepflanzungen, Einfriedigungen, Nebengebäude usw., die gegenüber der Straßenfläche höher als 0,8 m sind.
- 1.6** Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.6.1 Grundstückszufahrten und –zugänge sind über öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und über Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen (Verkehrsgrün i. S. v. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).
- 1.7** Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 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.
- 1.8** Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.8.1 Auf privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen nach § 2 LBO generell nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind offene Stellplätze und Gartenhäuser oder Gerätehütten bis zu einem Gesamtvolumen von 20 cbm.
- 1.9** Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Bindung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 1.9.1 Je angefangene 550 qm Baugrundstücksfläche ist ein Baum gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften zu pflanzen.
- 1.9.2 Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche ist mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften zu bepflanzen.
- 1.9.3 Die nach Ziffer 1.9.1 und 1.9.2 vorgenommenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei evtl. Abgang zu ersetzen.

- 1.10 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 1.10.1 Bestehende Böschungen bzw. neue Böschungen zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen müssen ohne Entschädigungsanspruch auf den Baugrundstücken geduldet werden. Sie können durch den Bauherrn unter Berücksichtigung von Ziffer 2.3 der örtlichen Bauvorschriften verändert werden.
- 1.11 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 1.11.1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt festzulegen.

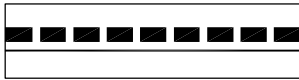
2. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB); **Hinweise**

- 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 Im Bereich der Grundstücke Oggenhauser Hauptstraße 60 und 62/1 befindet sich ein Altstandort, der im Jahr 2008 mit Handlungsbedarf für eine orientierende Untersuchung bewertet wurde.
- Sollten bei Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts 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, sofern es sich nicht um Altablagerungen (siehe 2.2) handelt. 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 Landratsamts.
- 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.
- 2.7 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.8 Aufgrund der geologischen Verhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie hydrologische Versickerungsgutachten bei geplanter Oberflächenwasserversickerung empfohlen.
- 2.9 Hinsichtlich geplanter Baumaßnahmen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
- 2.10 Die Planung und Ausgestaltung des Straßenraums einschließlich der zugehörigen Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen (§ 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgen durch verkehrsrechtliche Anordnung.

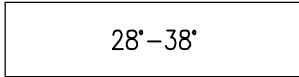
Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGE: DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO) vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 17.12.2009

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 Zulässig sind nur Gebäude mit Satteldächern und gegeneinander geneigten Pultdächern. Bei Satteldächern müssen alle Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.
 - 1.2 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. Die Länge der Dachaufbauten je Dachfläche darf in der Summe 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.
 - 1.3 Für freistehende Nebengebäude (z. B. Garagen und Gartenhäuser) sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
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 der örtlichen Bauvorschriften zu verwenden.
 - 2.2 Feste Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur in Form von eingewachsenen Drahtzäunen oder Holzzäunen bis 1,0 m Höhe zulässig. Zur freien Landschaft sind nur 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 auf den Baugrundstücken sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Schwarzerle, Spitzahorn, 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) im Anschluss an öffentliche Flächen 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.