



Bebauungsplan-Änderung **„Reutenen-Abschnitt VI-westlicher Teil“** (zwischen Reutlinger Straße, Tuttlinger Weg und Ravensburger Straße)

Bebauungsplanentwurf vom: 23.09.1998/15.12.1998 gefertigt von: Stadtplanungsamt Heidenheim

Verfahrensvermerke:

öffentliche Auslegung: 06.11.1998 – 07.12.1998

Satzungsbeschluss: 28.01.1999

In Kraft getreten am: 25.02.1999

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

Die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995

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 aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 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 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 sind Gebäude ohne Abstandsflächen an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze zulässig. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im Erdgeschoss können Aufenthaltsräume auch an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
 - 1.4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Ga gekennzeichneten Flächen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - 1.4.2 Überdachte Stellplätze (Carports) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Wohnhaus (Vorgartenfläche) nur für Mittelhäuser von Hausgruppen zugelassen werden. Je Wohnhaus ist höchstens eine Carport zulässig. Die Breite der Überdachung darf höchstens 4,75 m betragen und muss von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,0 m entfernt sein. (§ 12 Abs. 4 BauNVO)
 - 1.4.3 Offene Stellplätze sind im Anschluss an die befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

- 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 genehmigungsfreien Gartenhäusern bis 20 cbm, Terrassenüberdachungen bis 12 qm und Pergolen nur in einem Abstand von mindestens 3,0 m von den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 1.6.1 Je Gebäude ist nur eine Wohnung zulässig.
- 1.7 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 1.7.1 Grundstückszufahrten von der Reutlinger Straße und der Ravensburger Straße sind nur an den mit GZ gekennzeichneten Stellen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
- 1.8 Flächen für Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 1.8.1 Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig werden, müssen auf den angrenzenden privaten Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden.
- 1.9 Höhenlage der baulichen Anlage** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 1.9.1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Stadtplanungsamt festzulegen.
- 2. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO)
- 2.1 Baukörper**
 2.1.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Gebäude (auch Garagen und Carports) hinsichtlich Dachneigung und Dacheindeckung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen.
- 2.2 Dachgestaltung**
 2.2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
 2.2.2 Sonnenkollektoren sind generell zulässig. Sie sind niveaugleich in die Dachfläche zu integrieren.
 2.2.3 Garagen und Carports sind nur mit Flachdächern zulässig.
- 2.4 Antennenanlagen**
 2.4.1 Im Plangebiet ist der Anschluss an eine Sammelantennenanlage (Kabelanschluss) vorgesehen. Sollte diese Anschlussmöglichkeit nicht wahrgenommen werden, ist je Gebäude nur eine Außenempfangsanlage (Satelliten-Antenne oder Antenne für terrestrische Frequenzen) zulässig.
 2.4.2 Antennen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, dürfen nur auf der Dachfläche angebracht werden. Ein Auskragen über First, Ortgang und Traufe ist nicht zulässig. Der Abstand des Fußpunktes der Antenne von First, Ortgang und Traufe muss mindestens 2,0 m betragen.
 2.4.3 Bei geneigten Dächern müssen Parabolantennen die gleiche Farbe wie die Dacheindeckung aufweisen.
 2.4.4 Antennenanlagen für Amateur- und CB-Funk sind auf dem Dach bis zu einer Höhe von 5,0 m (einschl. Mast) zulässig. Das Auskragen über den First ist hierbei so gering wie möglich zu halten.
- 2.5 Freiflächen**
 2.5.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und mit heimischen Pflanzen zu bepflanzen.
 2.5.2 Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und private Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 2.6 Einfriedigungen**
 2.6.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind feste Einfriedigungen nur bis max. 0,8 m Höhe als eingewachsene Drahtzäune oder als Holzzäune zulässig.
 2.6.2 Geschnittene Hecken als Einfriedigungen sind nur mit Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
 2.6.3 Zäune sind von den Fahrbahnrandern der befahrbaren Wege mindestens 0,75 m zurückzusetzen.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen; Hinweise

- 3.1 Das Baugebiet liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51-WR VI 704/1, sind zu beachten.
- 3.2 Entsprechend der vom Gemeinderat beschlossenen Satzung vom 24.11.1977, dürfen zum Schutz vor Luftverunreinigungen Kohle und Öl nicht verbrannt werden. Offene Kamine, die nicht für Heizzwecke verwendet werden, sind zulässig.
- 3.3 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3.4 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)
- 3.5 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen. (§ 4 BodSchG)
- 3.6 Bei der Planung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist.
- 3.7 Erdarbeiten sind generell bei trockener Witterung durchzuführen, um Verdichtungen weitestgehend zu vermeiden.
- 3.8 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.
- 3.9 Ober- und Unterboden sind getrennt aus- und wieder einzubauen.
- 3.10 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 3.11 Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem.
- 3.12 Bei Baumpflanzungen ist die DVGW-Richtlinie GW 125 über den Schutzabstand zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.