



Bebauungsplan/Örtliche Bauvorschriften Talhofstraße-West

Maßstab 1:500

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Vermessung und Geo-Information
Heidenheim, den 17.03.2003

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften:
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, den 17.03.2003

Holder
Stadtvermessungsdirektor

Nußbaum
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse	vom 22.02.2001	am 15.03.2001
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegungen		am 10.04.2003
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß §3 Abs.2 BauGB	vom 22.04.2003	bis 22.05.2003
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat		am 23.10.2003

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften:

Heidenheim, den 31.10.2003

Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in den örtlichen Tageszeitungen treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft. am 06.11.2003
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Die Übereinstimmung dieser Mehrfertigung mit der Erstfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird hiermit bestätigt.

Heidenheim, den

Ilg
Oberbürgermeister

Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung vom	27.08.1997
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

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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



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



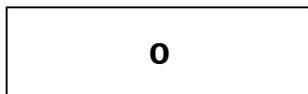
Grundflächenzahl
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



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



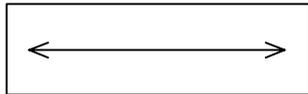
Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß / zwingend
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 20 BauNVO)



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



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



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



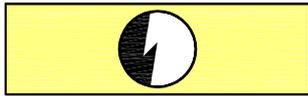
Umgrenzung von Flächen für Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)



Straßenverkehrsflächen – öffentlich –
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



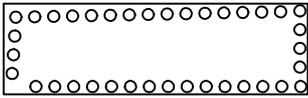
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Privatstraße –
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



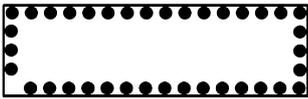
Flächen für Versorgungsanlagen – Elektrizität
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)



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



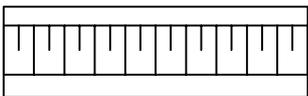
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



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



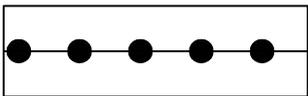
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB)



Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
 - 1.1.1 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 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
 - 1.2.1 Notwendige Stellplätze und deren Zufahrten sind außer auf den hierfür festgesetzten und mit GSt gekennzeichneten Flächen auch an anderer Stelle innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 1.2.2 Garagen sind unter Berücksichtigung des gesetzlichen Waldabstandes nach § 4 Abs. 3 LBO auch in nicht überbaubarer Grundstücksfläche zulässig.
 - 1.2.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch in nicht überbaubarer Fläche zulässig, wenn diese von öffentlichen Flächen mindestens 2,5 m entfernt sind. (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO)
 - 1.2.4 Zur freien Feldlage im Süden müssen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mindestens 2,5 m entfernt sein.

- 1.3 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 1.3.1 Im Gebietsteil WA1 sind Dachflächen extensiv zu begrünen.
 - 1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist das Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen und Zugängen auf den Baugrundstücken großflächig zur Versickerung zu bringen.
- 1.4 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - 1.4.1 In den Gebietsteilen WA1 und WA2 ist je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein Einzelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 1.4.2 Im Gebietsteil WA1 sind Strauch- und Heckenpflanzungen von insgesamt 1.600 qm Grundfläche vorzunehmen. Die Pflanzdichte beträgt dabei ca. 70 Pflanzen je 100 qm Heckenfläche. Die durch Planzeichen umgrenzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Süden des Plangebietes wird auf die geforderte Gesamtfläche angerechnet.
 - 1.4.3 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sind Pflanzen gemäß der Artenliste nach Ziffer 3 der Örtlichen Bauvorschriften zu verwenden.
- 1.5 **Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
 - 1.5.1 Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendig sind, müssen ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden, können aber durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten bis auf Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen angefüllt werden.
- 1.6 **Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
 - 1.6.1 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 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 das Referat für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen. (§ 23 Landesabfallgesetz)

- 2.3 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen. (§ 4 BodSchG)
- 2.4 Alle Bodenarbeiten sind im Hinblick auf die spätere Nutzung nur bei trockener Witterung auszuführen, um Bodenverdichtungen möglichst zu vermeiden. (§ 4 Abs. 2 BodSchG)
- 2.5 Bei der Planung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist.
- 2.6 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.
- 2.7 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.8 Auf Grund der uneinheitlichen Talablagerungen werden für Baugründungen objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die Fundamentsohlen müssen auf (meist mit Lehm gefüllte) Karsthohlräume geprüft werden.
- 2.9 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

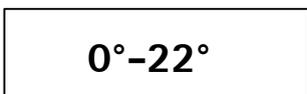
Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGEN
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften



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

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen werden folgende Vorschriften erlassen:

- 1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 1.1 Geneigte Dachflächen, die nicht begrünt werden, sind mit roten bis braunen Materialien einzudecken.
 - 1.3 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.
 - 1.4 Dachaufbauten einschließlich Dachflächenfenster dürfen je Dachfläche 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Terrassen und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

2.2 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und entlang der Verkehrsflächen mit einheimischen Pflanzen gemäß Artenliste nach Ziffer 3 zu bepflanzen.

2.3 Feste Einfriedigungen zu Verkehrsflächen sind nur in Form von eingewachsenen Drahtzäunen oder Holzzäunen zulässig.

Zur freien Landschaft sind eingewachsene Drahtzäune bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.

2.4 Müllbehälterstandorte sind nur im Abstand von mindestens 1,0 m zu den Verkehrsflächen zulässig. Offene Standplätze müssen durch Sträucher oder Hecken abgepflanzt werden.

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

3.1 Für alle Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume:

Bergahorn, Elsbeere, Esche, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Spitzahorn, Vogelkirsche, Winterlinde, Weichselkirsche, Obstbäume

Sträucher:

Faulbaum, Feldahorn, Forsythie, Felsenmispel, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Holunder, Hundsrose, Kolkwitzie, Kornelkirsche, Liguster, Pfeifenstrauch, Rosen, Schlehe, Schneeball, Weißdorn, Wildrosen, Weigelia, gemeiner Wachholder, Schling- und Kletterpflanzen

3.2 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Fichten, Zypressen) sind nicht zulässig.

4. Antennenanlagen, (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

4.1 Je Gebäude ist höchstens eine Außenempfangsanlage zulässig.

4.2 Sichtbare Antennen dürfen nur auf der Dachfläche angebracht werden. Der Abstand des Fußpunktes der Antenne von First, Ortgang und Traufe muss mindestens 2,0 m betragen.

4.3 Bei geneigten Dächern müssen Parabolantennen die gleiche Farbe wie die Dacheindeckung aufweisen.

5. Freileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

5.1 Die Verlegung von Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.