



# Bebauungsplan-Änderung Heckental-Berufsschulzentrum (westlicher Teil) Örtliche Bauvorschriften

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.  
Stadtmessungsamt  
Heidenheim, den 27.05.2002

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften:  
Stadtplanungsamt  
Heidenheim, den 27.05.2002

Holder  
Stadtvermessungsdirektor

Nußbaum  
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse	vom 23.11.2000	am 19.04.2001
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegungen		am 11.07.2002
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß §3 Abs.2 BauGB	vom 19.07.2002	bis 19.08.2002
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat		am 13.11.2003

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften:

Heidenheim, den 18.11.2003

Ilg  
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in den örtlichen Tageszeitungen treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft. am 20.11.2003  
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim, den

Ilg  
Oberbürgermeister

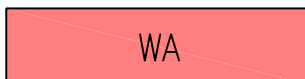
# Bebauungsplan

## RECHTSGRUNDLAGEN:

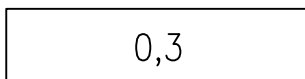
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung vom	27.08.1997
DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)	vom	17.03.1998
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung vom	23.01.1990
zuletzt geändert durch Gesetz	vom	22.04.1993
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	vom	18.12.1990
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass	vom	17.11.1994

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

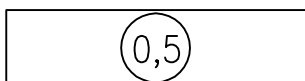
Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
Bauweise	Dachneigung



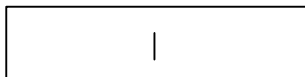
Allgemeines Wohngebiet  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)



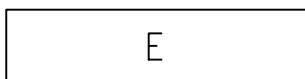
Grundflächenzahl, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



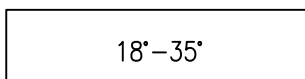
Geschossflächenzahl, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



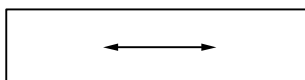
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



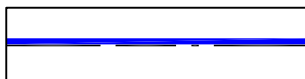
Offene Bauweise  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



zulässige Dachneigung (nachrichtlich)  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



Stellung der Wohngebäude – Hauptfirstrichtung  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



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



Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



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



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



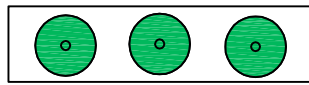
öffentliche Grünflächen – Heidefläche  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



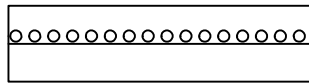
Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Planzeichen 13.1) (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



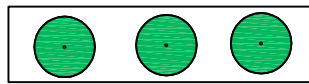
Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt für Abwasserkanal (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



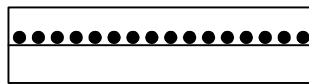
Pflanzgebot für Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



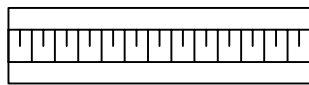
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



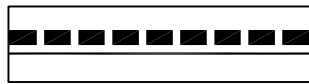
Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



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



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

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 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
    - 1.1.2 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 sind nur im Abstand von mindestens 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen der zugehörigen Verkehrserschließung zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können im Abstand von mindestens 2,0 m errichtet werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
  - 1.3.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit einem seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
  - 1.3.3 Nebenanlagen 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)
  
- 1.4 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 umgrenzten öffentlichen Grünflächen sowie die auf diesen Flächen festgesetzten Pflanzgebote dienen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die in anderen Bebauungsplänen in Heidenheim erfolgen und dort selbst nicht vollständig ausgeglichen werden können.
  - 1.4.2 Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen und Zugängen muss auf den Baugrundstücken großflächig zur Versickerung gebracht werden.
  
- 1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - 1.5.1 Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Im Plan dargestellte Pflanzgebote für Einzelbäume auf dem Baugrundstück werden hierauf angerechnet.
  - 1.5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen.
  - 1.5.3 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken sind Pflanzen gemäß der Artenliste nach Ziffer 3 der Örtlichen Bauvorschriften zu verwenden.
  
- 1.6 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
  - 1.6.1 Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendig wurden, müssen ohne Entschädigungsanspruch auf den Baugrundstücken geduldet werden, können aber durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten unter Berücksichtigung von Ziffer 2.4 der Örtlichen Bauvorschriften angefüllt werden.
  
- 1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
  - 1.7.1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Stadtplanungsamt festzulegen.

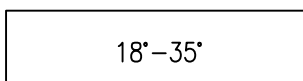
2. **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB); Hinweise**
  - 2.1 Das Baugebiet liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51-WR VI 704/1, sind zu beachten. Erdwärmesonden sind nicht zulässig.
  - 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 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
  - 2.9 Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem.
  - 2.10 In den Dachgeschossen der nördlichen Grundstücke kann bei der Wasserversorgung unter Umständen zeitweise der geforderte Mindestdruck von 2,0 bar nicht bereitgestellt werden.

# Örtliche Bauvorschriften

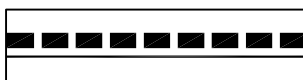
## RECHTSGRUNDLAGEN

DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995



zulässige Dachneigung  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen werden folgende Vorschriften erlassen:

1. **Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
  - 1.1 Bei Satteldächern müssen beide Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.
  - 1.2 Für frei stehende Nebengebäude (z. B. Garagen, Gartenhäuser) können abweichende Dachneigungen zugelassen werden.  
Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer zulässig.

- 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, Grundstückszufahrten und -zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
  - 2.2 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einheimischen Pflanzen gemäß Artenliste nach Ziffer 3 zu bepflanzen.
  - 2.3 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.
  - 2.4 Bei Geländeeinschnitten, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendig wurden, sind Stützmauern bis zur Höhe des ursprünglichen Geländes, höchstens jedoch bis 1,0 m Höhe, zulässig.
  - 2.5 Offene Müllbehälterstandorte sind nur im Abstand von mindestens 1,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig und 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:  
Elsbeere, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Spitzahorn, Vogelkirsche, Winterlinde, Weichselkirsche, Obstbäume  
Sträucher:  
Faulbaum, Feldahorn, Forsythie, Felsenbirne, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Holunder, Kornelkirsche, Liguster, Pfeifenstrauch, 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.