

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Siebenbürgenweg-Nord"

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, 24.10.2013

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, 24.10.2013 / 31.01.2014

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Andrea Nußbaum
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 24.10.2012	am 09.11.2012
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 06.12.2013
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 16.12.2013	bis 24.01.2014
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim,

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

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

Heidenheim,

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)

vom 17.03.1998

LANDES-BODENSCHUTZ- UND ABFALLGESETZ (LBodSchAG)

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
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
zulässige Gebäudehöhe	



allgemeines Wohngebiet

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)



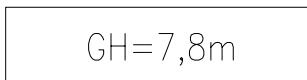
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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

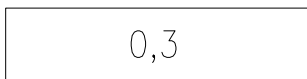


Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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



Gebäudehöhe in m als Höchstmaß über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe, z. B. 7,8m (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO))



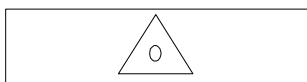
Grundflächenzahl als Höchstmaß

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



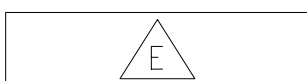
Geschossflächenzahlen als Höchstmaß

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



Offene Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



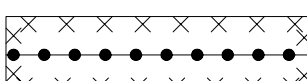
Offene Bauweise nur Einzellhäuser zulässig

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



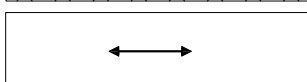
Offene Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudestellung

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



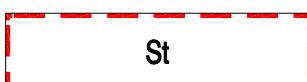
Stellung der Gebäude, bei Sattel- und Pultdächern auch Hauptfirstrichtung

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



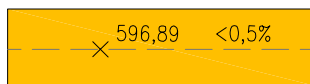
Baugrenze

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



Flächen für Nebenanlagen – Stellplätze für Kleingartenanlage

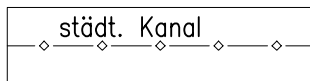
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)



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



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz (öffentlich)
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



unterirdische Entsorgungsleitung – Regenwasserkanal der Stadt
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



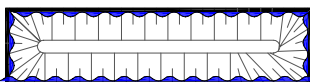
öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



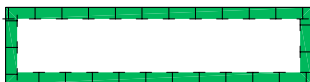
Kinderspielplatz



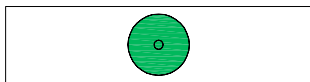
Bolzplatz



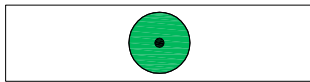
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft – Versickerungsmulde
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)



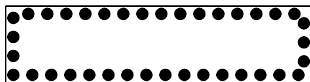
Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



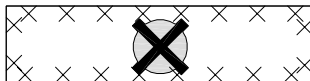
Pflanzgebot für Bäume
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



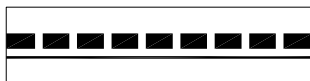
Pflanzbindung für vorhandene Bäume
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen (nachrichtlich)
Altablagerung – Müllplatz Zanger Berg (§ 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 (WA) sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) 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 Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und der Außenwandflächen mit der obersten Dachhaut (bei Flachdächern) bzw. zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem obersten Schnittpunkt der Dachflächen (bei geneigten Dachflächen).

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 der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1,5 m entfernt sind (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4.1 In der offenen Bauweise mit Begrenzung auf Einzel- und/oder Doppelhäuser sind bei Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen, bei Doppelhäusern je Haushälfte eine Wohnung zulässig.

1.5 Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, CEF-Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5.1 Die mit Planzeichen 13.1 PlanzVO 90 umgrenzte öffentliche Grünfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 1.7.1 sowie eine ca. 5 qm große Steinschüttung als Ersatzhabitat für Zauneidechsen (CEF-Maßnahme) dienen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und werden als Ausgleichsmaßnahmen unter Anwendung der Kostenerstattungssatzung (KES) vom 01.10.1998 allen Baugrundstücken zu 64,8 % und den neu geplanten Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu 35,2 % zur Verrechnung zugeordnet (§ 1a Abs. 3 BauGB).

1.5.2 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.

1.5.3 Die Maßnahmen nach Ziffer 1.5.2 sowie die Pflanzmaßnahmen nach Ziffer 1.7.2 und 1.7.3 sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a BauGB und sind durch den jeweiligen Bauherren auf seinem Grundstück durchzuführen.

1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Bindung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Die mit Planzeichen 13.1 PlanzVO 90 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche zwischen Wohngebiet und Wald ist als Streuobstwiese (ca. 0,28 ha) zu bepflanzen.

1.6.2 Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 zu pflanzen.

1.6.3 Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche ist mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 zu bepflanzen.

1.6.4 Die nach Ziffer 1.7.1 bis 1.7.3 vorgenommenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei evtl. Abgang zu ersetzen.

1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.7.1 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.

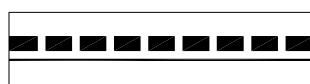
- 2.2 Das Plangebiet nördlich des Wendekreises Siebenbürgenweg liegt größtenteils im Bereich der Verdachtsfläche „Altablagerung Müllplatz Zanger Berg, Nr. 00285“, deren Altlastensituation mittels technischer Untersuchungen erkundet wurde. Dabei hat sich gezeigt, dass die eigentliche Altablagerung auf den nördlichen Randbereich des geplanten Wohngebiets beschränkt ist. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind lediglich geringmächtige anthropogene Auffüllungen (< 30 cm) vorhanden. Lediglich im nördlichen Randbereich wurden Auffüllungsmächtigkeiten > 1 m, auch mit kritischen Bestandteilen (Bauschutt, Schlacke, usw.) vorgefunden. Hier ist mit entsorgungsrelevanten Bodenveränderungen zu rechnen. Ein Altlastenverdacht nach § 4 (BodSchV) konnte jedoch für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser ausgeräumt werden.
- Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigen 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 Aufgrund der 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 erfolgt die Entwässerung der Grundstücke im Trennsystem. Das Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal in eine Versickerungsmulde am Waldrand im Westen eingeleitet.
- 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 empfohlen.
- 2.9 Die Ausgestaltung des Straßenraums erfolgt durch verkehrsrechtliche Anordnung.
- 2.10 Bei der Verwendung fester Brennstoffe sind die Vorgaben der Kleinf Feuerungsanlagen-Verordnung vom 22.03.2010 zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften

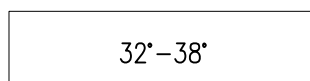
RECHTSGRUNDLAGE:

DIE LANDESB AUORDNUNG (LBO) vom 08.08.1995

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 Bei Satteldächern und Pyramiddächern müssen alle Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 1.2 Bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen kann die festgesetzte Dachneigung um bis zu 14° unterschritten werden.
- 1.3 Für freistehende Nebengebäude (z. B. Garagen und Gartenhäuser) sind abweichende Dachneigungen 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. 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 standortgerechte Pflanzen gemäß Artenliste nach Ziffer 3.1 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 nur eingewachsene Drahtzäune bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.
- 2.3 Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nicht zulässig. Geländeauffüllungen sind zu diesen Flächen hin bis höchstens 0,75 m zulässig und sind durch Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher auszuführen.

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, 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, Weigelie, 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.