

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Fuchssteige / In der Reute"

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, 14.04.2014 / 22.08.2014

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Andrea Nußbaum
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | vom 24.10.2012 | am 16.11.2012 |
| Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung | | am 13.06.2014 |
| Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs.2 BauGB | vom 23.06.2014 | bis 25.07.2014 |
| Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat | | am 25.09.2014 |

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, 27.01.2017

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 03.02.2017

Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim,

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

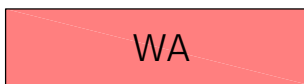
Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen:

| | | |
|--|----------------|--------------------------------|
| Baugesetzbuch (BauGB) | vom 23.09.2004 | zuletzt geändert am 20.10.2015 |
| Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) | vom 17.03.1998 | zuletzt geändert am 31.08.2015 |
| Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) | vom 14.12.2004 | zuletzt geändert am 17.12.2009 |
| Baunutzungsverordnung BauNVO | vom 23.01.1990 | zuletzt geändert am 11.06.2013 |
| Planzeichenverordnung (PlanZV) | vom 18.12.1990 | zuletzt geändert am 22.07.2011 |
| Flächennutzungsplan 2029 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim, genehmigt durch Erlass | vom 30.01.2017 | |

Planzeichenerläuterung:

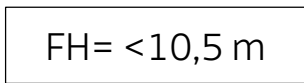
| | |
|------------------|---------------------|
| Art der Nutzung | Bauweise |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Gebäudehöhe | Dachneigung |



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



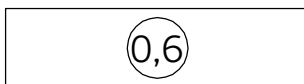
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



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



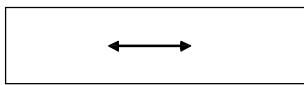
Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



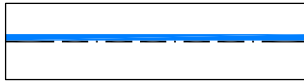
Geschossflächenzahlen als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



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



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



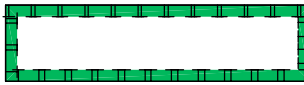
Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



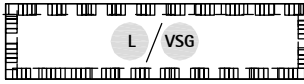
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Forstweg/Fußweg
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



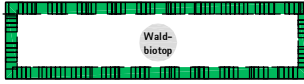
öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



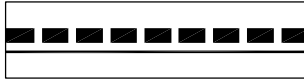
Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Planzeichen 13.1)
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Landschaftsschutzgebiet/Vogelschutzgebiet



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts:
Besonders geschütztes Biotop nach § 30a LWaldG



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 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 Pult- und Pyramidendächern).

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

1.4.1 Die mit Planzeichen 13.1 PlanzVO 90 umgrenzte öffentliche Grünfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 1.5.1 sowie zwei Steinschüttungen als Ersatzhabitate 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 100 % zur Verrechnung zugeordnet (§ 1a Abs. 3 BauGB).

1.4.2 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.

1.4.3 Das von Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

1.4.4 Die Maßnahmen nach Ziffer 1.4.2 und 1.4.3 sowie die Pflanzmaßnahmen nach Ziffer 1.5.2 und 1.5.3 sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a BauGB und sind durch den jeweiligen Bauherren auf seinem Grundstück durchzuführen.

- 1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Bindung von Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 1.5.1 Die mit Planzeichen 13.1 PlanzVO 90 gekennzeichnete öffentliche Grünfläche zwischen Wohngebiet und Wald ist mit mindestens 15 standortgerechten Bäumen zu bepflanzen.
- 1.5.2 Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens je ein Baum gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 zu pflanzen.
- 1.5.3 Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche ist mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 zu bepflanzen.
- 1.5.4 Die nach Ziffer 1.5.1 bis 1.5.3 vorgenommenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei evtl. Abgang zu ersetzen.
- 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 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 des Wasserschutzgebiets „Fassungen im Brenztal“. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Fassung vom 14.12.1977 ist zu beachten.
- 2.2 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes 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. 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 Landratsamtes.
- 2.5 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.6 Aufgrund der geologischen Verhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 2.7 Das Regenwasser muss auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Der Grundwasserflurabstand und die Versickerungsfähigkeit des Bodens sind zu beachten.

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.

Bei der Ausführung von Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken ist zu beachten, dass die Einleitung in den Untergrund über geeignet große Versickerungsmulden (Flächenbedarf ca. 5–10 % der angeschlossenen befestigten Fläche) mit einer mindestens 30 cm starken humosen Oberbodenschicht oder vergleichbarem Material erfolgen muss. Aufgrund der zu erwartenden Geotechnik (bindige Deckschichten mit darunter liegenden verwitterten Mergel- und Kalksteinen) werden hydrologische Untersuchungen empfohlen.

Vom Betreiber der Versickerungsmulde ist auszuschließen, dass die angrenzenden Grundstücke (z. B. bei Extremniederschlägen) beeinträchtigt werden. Notüberläufe in den Ortskanal werden empfohlen.

- 2.8 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.9 Teile des Europäischen Vogelschutzgebiets DE 7226-441 "Albuch" liegen innerhalb des Geltungsbereichs.
- 2.10 Teile des Landschaftsschutzgebiets 1.35.012 „Heide zwischen Jahnstraße und Fuchssteige (Reute)“ liegen im südlichen Bereich des Geltungsbereichs.
- 2.11 Das nach § 30a Landeswaldgesetz geschützte Biotop „Heide in der Reute W“ ragt mit knapp 18 m² in den südlichsten Teil des Geltungsbereichs hinein.
- 2.12 Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplangebiet für Heizzwecke nur emissionsarme Brennstoffe zu verwenden. Bei der Nutzung von Festbrennstoffen zu Heizzwecken sind die Emissionsgrenzwerte der Kleinf Feuerungsanlagen-Verordnung vom 22.03.2010 einzuhalten.

Örtliche Bauvorschriften

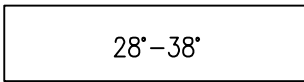
RECHTSGRUNDLAGE:

DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010,
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013

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 Pyramidendächern müssen alle Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 1.2 Bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen kann die festgesetzte Dachneigung um bis zu 10° unterschritten werden. So sind auch gegeneinander geneigte Pultdächer zulässig.
- 1.3 Für freistehende Nebengebäude (z. B. Garagen und Gartenhäuser) sind abweichende Dachneigungen zulässig. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer 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 als Einfriedigungen eingewachsene Drahtzäune oder Holzzäune bis maximal 1,5 m Höhe 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: 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, 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.