



Stadt Heidenheim

Ortsteil Schnaitheim
Baubereichsplan 08.00

Bebauungsplan/Örtliche Bauvorschriften Wehrenfeld (zwischen Berchtenstraße und Bussardweg)

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 11.11.2003

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften:
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, den 18.12.2003

Holder
Stadtvermessungsdirektor

Nußbaum
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse	vom 13.11.2003	am 20.11.2003
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegungen		am 20.11.2003
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 Nr.2 BauGB und § 3 Abs.2 BauGB	vom 28.11.2003	bis 30.12.2003
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat		am 27.01.2004

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften:

Heidenheim, den 02.02.2004

Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in den örtlichen Tageszeitungen treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft. am 05.02.2004
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim, den 08.02.2004

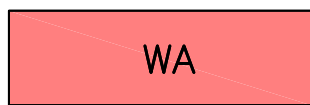
Ilg
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

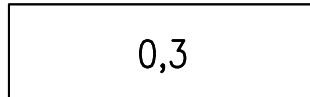
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung vom 27.08.1997
DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)	vom 17.03.1998
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990
zuletzt geändert durch Gesetz	vom 22.04.1993
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	vom 18.12.1990
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für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

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

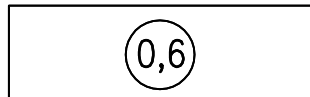
Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
Bauweise	Gebäudehöhe



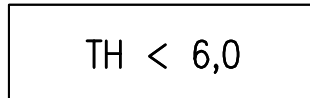
Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)



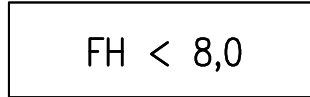
Grundflächenzahl, als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



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



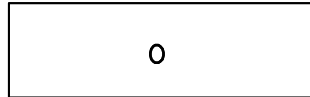
Höhe der baulichen Anlagen – Traufhöhe als Höchstmaß in Meter
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



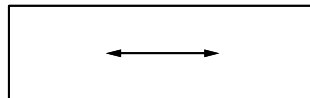
Höhe der baulichen Anlagen – Firsthöhe als Höchstmaß in Meter
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



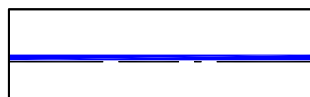
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



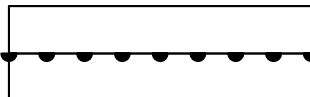
Offene Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



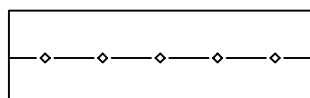
Stellung der Wohngebäude – Hauptfirstrichtung
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



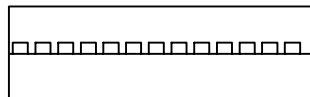
Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



unterirdische Versorgungsleitung
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



Abgrenzung von Flächen mit Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke
(§ 9 Abs.1 Nr.21 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 **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)
 - 1.1.2 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Durch Gebäuderücksprünge bedingte höhere Traufhöhen sind bis zu 30 % der Gebäudelänge zulässig.
 - 1.1.3 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Dachfirst.
 - 1.2 **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
 - 1.2.1 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 **Anschluss an Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.3.1 Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von höchstens 6 m zulässig. Die Grundstückszufahrt von Flurstück 3700/3 ist nur an der nördlichen oder südlichen Grundstücksgrenze zulässig.
 - 1.4 **Flächen mit Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 1.4.1 Im Bereich des Leitungsrechtes zur Sicherung der Gas- und Wasserleitungen sind Geländeveränderungen, bauliche Anlagen (z. B. Einfriedigungen) und Baumpflanzungen nur mit Zustimmung der Stadtwerke Heidenheim AG zulässig.
 - 1.5 **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - 1.5.1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt festzulegen.
2. **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (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.
 - 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.

Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGEN

DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995



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

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen wird Folgendes festgesetzt:

- 1. **Dachgestaltung** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 1.1. Gebäude sind nur mit Satteldächern oder gegeneinander geneigten Pultdächern zulässig.
 - 1.2. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer zulässig.
 - 1.3. Dachaufbauten sind nur zulässig bei Dachneigungen über 30°.
 - 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. Feste Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von eingewachsenen Drahtzäunen oder Holzzäunen bis 1,0 m Höhe zulässig.
- 3. **Freileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
 - 3.1 Die Verlegung von Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.