



Stadt Heidenheim

Ortsteil Mergelstetten
Baubereichsplan 12.00

Bebauungsplan

Reutenen Abschnitt VII

(östlich der Grundschule)

Maßstab 1 : 500

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne Nr. 62 und 65.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Stadtmessungsamt
Heidenheim, den 01.02.1999

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes:

Stadtplanungsamt
Heidenheim, den 01.02.1999

Holder
Stadtvermessungsdirektor

Nußbaum
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 23.07.1998	am 06.08.1998
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung	am 01.04.1999
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom 09.04.1999	bis 10.05.1999
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat	am 24.06.1999

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes:

Baudezernat
Heidenheim, den 01.07.1999

Mikulicz
Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 15.07.1999

Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim, den
Baudezernat

Mikulicz
Bürgermeister

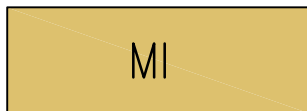
RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Neufassung 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 LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	vom	08.08.1995
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	vom	18.12.1990
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass	vom	17.11.1994

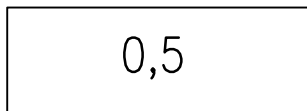
NUTZUNGSSCHABLONE

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

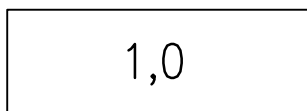
PLANZEICHENERLÄUTERUNG



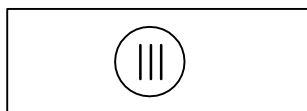
Mischgebiet
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)



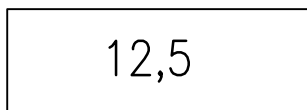
Grundflächenzahl
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



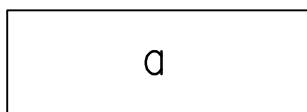
Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



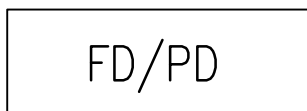
Zahl der Vollgeschosse, zwingend
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



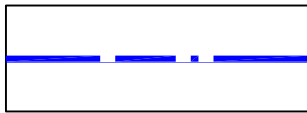
zulässige Firsthöhe in m über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



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



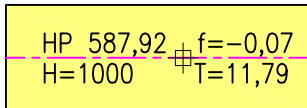
zulässige Dachform – Flachdächer und Pultdächer –
(§ 9 Abs.4 BauGB, § 74 LBO)



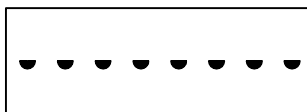
Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



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



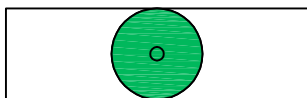
Verkehrsflächen mit Angaben der Höhenlage
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



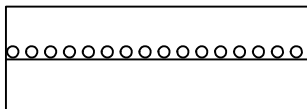
Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



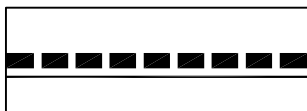
Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen (Verkehrsrgrün)
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



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



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



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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

x
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO))

1.1.1 Im Mischgebiet sind die unter § 6 Abs.2 Nr.6, 7 und 8 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs.5 BauNVO)

1.1.2 Im Mischgebiet sind die unter § 6 Abs.3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)

1.1.3 Als Hauptnutzung des Erdgeschosses sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig. (§ 1 Abs.7 Nr.1 BauNVO)

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
- 1.2.1 Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in Abs.4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 60% überschritten werden. (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)
- 1.2.2 Weitere Überschreitungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 können um bis zu 5 % der Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn als Ausgleich dafür je angefangene 100 qm dieser überschreitenden Grundfläche ein zusätzlicher Baum gemäß Ziff. 1.7.4 gepflanzt wird. (§ 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO)
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. (§ 22 Abs.4 BauNVO)
- 1.3.2 Garagen sind in der besonders ausgewiesenen Fläche an der nördlichen Grundstücksgrenze auch über die in § 6 Abs.1 Satz 2 Nr.2 und Satz 4 LBO hinaus gehenden Begrenzungen zulässig. Zusammenhängende Garagen sind bis zu einer Länge von 18 m zulässig. (§ 22 Abs.4 BauNVO)
- 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.4.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen bzw. Stellplätze besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. (§ 12 Abs.6 BauNVO)
- 1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)
- 1.5.1 Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur in einem Abstand von mindestens 3,0 m von den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. § 14 Abs.1 und § 23 Abs.5 BauNVO)
- 1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- 1.6.1 Über die durch Planzeichen gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Grundstückszugänge insbesondere vom Stuttgarter Ring und von der Mergelstetter Reute aus nicht zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- 1.7.1 Die an den Wald im Norden und Westen angrenzenden nicht überbaubaren und nicht bebauten Grundstücksflächen sind mit heimischen Buschgehölzen entsprechend der Artenliste (siehe Anlage zum Grünordnungsplan) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 1.7.2 Die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen durch Pflanzgebot festgesetzten Bäume können entlang der Grenzen seitlich verschoben werden, soweit dies durch planerische Maßnahmen (Grundstückszufahrten u.Ä.) erforderlich wird. Zu pflanzen sind Hochstämme entsprechend der Artenliste (siehe Anlage zum Grünordnungsplan) mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm.
- 1.7.3 Die durch Planzeichen gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Mergelstetter Reute und des Stuttgarter Rings ist ergänzend zu den Bäumen nach Ziff. 1.7.2 mit niederwüchsigen heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 1.7.4 Je fünf Pkw-Stellplätze ist auf dem Grundstück (möglichst im Bereich der Stellplätze) zusätzlich zu Ziff. 1.7.2 ein Baum entsprechend der Artenliste (siehe Anlage zum Grünordnungsplan) zu pflanzen.
- 1.7.5 Flachdächer von Wohngebäuden sind intensiv zu begrünen.
Geneigte Dächer von Wohngebäuden sowie Garagen sind extensiv zu begrünen.
- 1.7.6 Auf Dachbegrünungen kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen auf dem Baugrundstück die Versickerung des anfallenden Dachwassers gewährleistet ist.

- 1.7.7 Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 1.7.8 Das Oberflächenwasser von anderen befestigten Wegen und Zufahrten ist in Versickerungsmulden, die auf dem Baugrundstück an geeigneter Stelle hergestellt werden müssen, einzuleiten. Auf die Verordnung des Ministeriums für Umweltschutz und Verkehr über schadlose Beseitigung von Niederschlagwasser wird hingewiesen.
- 1.7.9 Die unter Ziffer 1.7.1 – 1.7.8 aufgeführten Maßnahmen stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB dar und müssen vom Bauherrn auf dem Grundstück durchgeführt werden.
- 1.8 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
 - 1.8.1 Aufenthaltsräume von Wohnungen sind mit ihren Fensteröffnungen nach Süden und Westen hin zu orientieren.
 - 1.8.2 Aufenthaltsräume von Wohnungen mit Fenstern zum Sportgelände hin können zugelassen werden, wenn der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 erfolgt.
- 1.9 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs.2 BauGB)
 - 1.9.1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Stadtplanungsamt festzulegen.

- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB, § 74 LBO)
 - 2.1 Dachgestaltung
 - 2.1.1 Sofern Dachflächen nicht begrünt werden, sind für die Dacheindeckungen nur nicht glänzende Materialien zulässig.
 - 2.2 Werbeanlagen
 - 2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an den Fassaden unterhalb der Fensterbrüstungen des ersten Obergeschosses zulässig.
 - 2.3 Müllbehälter
 - 2.3.1 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist nur zulässig, wenn die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken umpflanzt sind und zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 2 m haben.
 - 2.4 Antennenanlagen
 - 2.4.1 Der Anschluss an eine Sammelantennenanlage (Kabelanschluss) ist möglich. Sollte diese Anschlussmöglichkeit nicht wahrgenommen werden, ist je Gebäude nur eine Aussenempfangsanlage (Satelliten-Antenne oder Antenne für terrestrische Frequenzen) zulässig.
 - 2.4.2 Antennen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, dürfen nur auf den Dachflächen angebracht werden.
 - 2.4.3 Antennenanlagen für Amateur- und CB-Funk sind auf dem Dach bis zu einer Höhe von 5,0 m (einschließlich Mast) zulässig.
 - 2.5 Einfriedigungen
 - 2.5.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind feste Einfriedigungen nur bis 0,8 m Höhe als eingewachsene Draht- oder Holzzäune zulässig.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB); HINWEISE
- 3.1 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.
- 3.2 Entsprechend der vom Gemeinderat beschlossenen Satzung vom 24.11.1977, dürfen zum Schutz vor Luftverunreinigungen Kohle und Öl nicht verbrannt werden. Offene Kamine, die nicht für Heizzwecke verwendet werden, sind zulässig.
- 3.3 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3.4 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind bisher nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist das Referat Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen. (§ 23 Landesabfallgesetz)
- 3.5 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen. (§ 4 BodSchG)
- 3.6 Bei der Planung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist.
- 3.7 Erdarbeiten sind generell bei trockener Witterung durchzuführen, um Verdichtungen weitestgehend zu vermeiden.
- 3.8 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.
- 3.9 Ober- und Unterboden sind getrennt aus- und wieder einzubauen.
- 3.10 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 3.11 Die Entwässerung des Geländes erfolgt im Trennsystem.
- 3.12 Bei Baumpflanzungen ist die DVGW – Richtlinie GW 125 über den Schutzabstand zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.
- 3.13 Für Höhenangaben im Bebauungsplan gilt das neue System.
- 3.14 Nordöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Sportgelände mit Tennisplätzen, Spielfeldern und einem Vereinsheim mit gastronomischem Betrieb. Auf eventuell auftretende Lärmemissionen wird hingewiesen.