



Bebauungsplan "Sonnenrainweg / Am Hardt"

(zwischen Erzknappenweg und Weg 1839)

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Maßstab 1 : 500

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Vermessung und Geoinformation
Heidenheim, den 02.04.2008

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, den 02.04.2008

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann
Diplom-Ingenieur

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 18.12.2007	am 22.02.2008
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 16.05.2008
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB	vom 26.05.2008	bis 27.06.2008
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat		am 25.09.2008

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, den 09.10.2008

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

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

Heidenheim, den 10.10.2008

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004
zuletzt geändert am 13.12.2006

DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)
LANDES-BODENSCHUTZ- UND ABFALLGESETZ (LBodSchAG)

vom 17.03.1998

vom 14.12.2004

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

vom 23.01.1990

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

vom 18.12.1990

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen
Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass

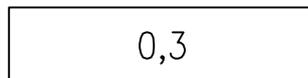
vom 17.11.1994

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:

Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
Bauweise	Dachneigung
zulässige Wandhöhe	
zulässige Firsthöhe	



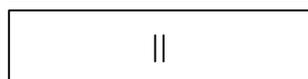
Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)



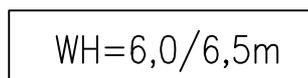
Grundflächenzahl, als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



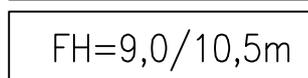
Geschossflächenzahlen, als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



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



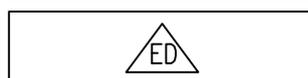
Wandhöhe in m als Höchstmaß über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO))



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



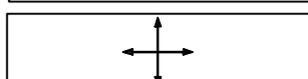
Offene Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



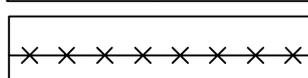
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



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



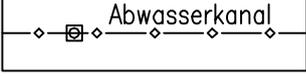
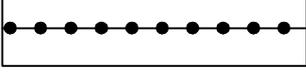
Stellung der Wohngebäude und Hauptfirstrichtung (wahlweise)
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Stellung von Wohngebäuden
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



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

	Verkehrsfläche (öffentlich) mit Angaben der Höhenlage (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Verkehrsfläche (privat) (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Verkehrsrün – Bestandteil der Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	unterirdische Versorgungsleitung – Abwasserkanal mit Kontrollschacht (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs.4. § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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 sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 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 Vollgeschosse 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 bzw. Firsthöhe 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, überdachte Stellplätze (Carports) und freie Stellplätze sind in nicht überbaubarer Grundstücksfläche generell zulässig. Garagen dürfen nur im Abstand von mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze nur im Abstand von mindestens 2,0 m zu den Grundstücksgrenzen der zugehörigen Verkehrserschließung errichtet werden. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,0 m betragen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

- 1.3.2 Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Fläche zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 2,0 m entfernt sind (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3.3 Die Bebauung und Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen durch Garagen, überdachte und freie Stellplätze einschließlich deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen ist bis insgesamt 60 qm aber maximal bis 75 % dieser Grundstücksflächen zulässig.
- 1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 1.4.1 Im Bereich des Leitungsrechts zur Sicherung des städtischen Abwasserkanals sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Bäume und tiefwurzelnde Pflanzen nicht zulässig.
- 1.5 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
 - 1.5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplangebiet für Heizzwecke nur emissionsarme Brennstoffe zu verwenden. Feste Brennstoffe wie Holz oder Kohle (Holzpellets sind hiervon ausgenommen) sind nicht zulässig.
- 1.6 Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
 - 1.6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind technische Vorkehrungen (z. B. Einbau von Leerrohren) zu treffen, die den Anschluss erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie) problemlos ermöglichen.
- 1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 1.7.1 Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum, auf Grundstücken über 400 qm Grundstücksfläche sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 1.7.2 Mindestens 10 % der Baugrundstücksflächen sind mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) zu bepflanzen.
 - 1.7.3 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sind Pflanzen gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.3 der örtlichen Bauvorschriften zu verwenden.
- 1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - 1.8.1 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 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - 2.2 Gemäß § 45b Abs. 3 Wassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 bebaut werden, durch Versickerung beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.
 - 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 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).
- 2.5 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.
- 2.6 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.7 Bei der Anlegung von Versickerungsanlagen sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und das ATV Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
- 2.8 Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart i. d. Fassung vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.
- 2.9 Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem.
- 2.10 Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Fahrbahnränder und Gehwege sind nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzungen.

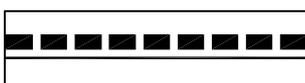
Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGE

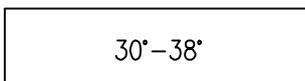
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften



zulässige Dachneigung (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

- 3.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 - 3.1.1 Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sowie von zusammenhängenden Garagen sind hinsichtlich ihrer Dachneigung und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
 - 3.1.2 Bei Satteldächern und Zeltdächern müssen alle Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen. Pultdächer sind nur mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig.
 - 3.1.3 Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen kann die zulässige Dachneigung um bis zu 10° unterschritten werden.
 - 3.1.4 Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss kann die zulässige Dachneigung um bis zu 5° überschritten werden.

- 3.1.5 Für frei stehende Nebengebäude (z. B. Garagen, Gartenhäuser) können abweichende Dachneigungen zugelassen werden. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer zulässig.
- 3.1.6 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.
- 3.1.7 Die Länge der Dachaufbauten je Dachfläche darf in der Summe 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 3.2 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 3.2.1 Oberflächenwasser von Pkw-Stellplätzen, Grundstückszufahrten und –zugängen ist durch entsprechende Materialwahl der Beläge oder durch geeignete bauliche Ausführung auf dem Grundstück großflächig zur Versickerung zu bringen.
- 3.2.2 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Für Begrünungsmaßnahmen sind standortgerechte Pflanzen gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.3 der örtlichen Bauvorschriften zu verwenden.
- 3.2.3 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Stützmauern nicht zulässig; feste Einfriedigungen sind nur als eingewachsene Drahtzäune oder Holzzäune bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.
- 3.2.4 Geländeauffüllungen und -abgrabungen sind im Anschluss an den Sonnenrainweg nur bis zur Untergeschossfußbodenhöhe und im Anschluss an die Straße Am Hardt nur bis zur Ergeschossfußbodenhöhe zulässig. Zur Abfangung von zulässigen Geländeauffüllungen oder -abgrabungen in nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind Stützmauern nicht zulässig. Diese sind durch Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher herzustellen. Anstelle der Böschungen sind begrünte Natursteintrockenmauern mit einer Neigung von 1:0,5 oder flacher zulässig.
- 3.3 Artenliste für Bepflanzungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 3.3.1 Für alle Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind folgende Arten zu verwenden:
- Bäume: Esche, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Rote Kastanie, Schwarzerle, Spitzahorn, Stadtbirne, 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, Weigelle, Zierjohannisbeere
- 3.3.2 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Fichten, Zypressen) sind nicht zulässig.
- 3.4 Antennenanlagen, Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)
- 3.4.1 Je Gebäude ist höchstens eine Außenempfangsanlage zulässig.
- 3.4.2 Die Verlegung von Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.