

Neuaufstellung Bebauungsplan "Hinter den Gärten"

in Heidenheim - Großkuchen

Baubereichsplan 23.00

Maßstab 1:500

Satzung

Stand vom 08.10.2020

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,

.....
Herbert Kneule
Stadtobervermessungsrat

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, städtebauliche Planung und
Umwelt
Heidenheim,

.....
Ralf Käßlinger
Diplom-Ingenieur

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan	23.07.2020
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	31.07.2020
Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 1 BauGB	23.07.2020
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung	31.07.2020
Öffentliche Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs	07.08.2020 bis 07.09.2020
Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB	05.11.2020
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung	13.11.2020
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	24.11.2020 bis 23.12.2020
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB	11.02.2021

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans

Heidenheim,

.....
Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen am 05.03.2021 tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim,

.....
Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. S. 1728)

BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

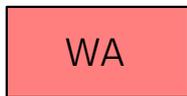
LBO BW in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358),
zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

Füllschema der Nutzungsschablone

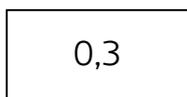
Art der Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächen- zahl GFZ
Vollgeschosse	Bauweise
Dachneigung DN	



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



Dorfgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)



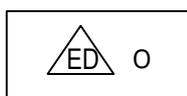
Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



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



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



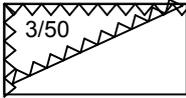
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhausbebauung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



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



Fläche für den Gemeinbedarf - Schule
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



von der Bebauung freizuhaltende Fläche - Sichtfeld
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



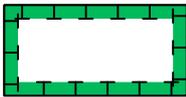
Verkehrsfläche (öffentlich) mit Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



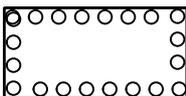
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz (öffentlich)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



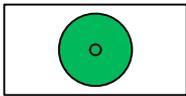
öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



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



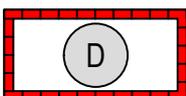
Umgrenzung von Flächen für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



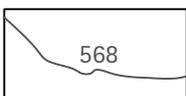
Pflanzgebot für Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



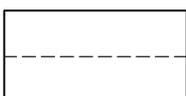
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



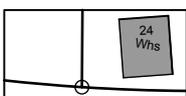
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



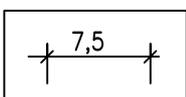
Höhenlinien mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (NN)



geplante Grundstücksgrenze (Aufteilung unverbindlich)



bestehende Gebäude mit Katastergrenze



Maßzahl in Meter

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) gemäß § 4 BauNVO fest. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 Dorfgebiet gemäß (§ 5 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO fest. Die unter § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO aufgeführten Arten der Nutzung (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Die unter § 5 Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten im Sinne von § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)

Für das Plangebiet wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. In dem Dorfgebiet MD wird eine maximale GRZ von 0,5 festgesetzt.

1.2.2 Geschoßflächenzahl, GFZ (§ 20 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine maximale GFZ von 0,7 und in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine maximale GFZ von 0,5 festgesetzt. Für das Dorfgebiet gilt eine maximale GFZ von 1,0.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 und 21a BauNVO i.V.m § 2 LBO BW)

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie dem Dorfgebiet sind bis zu maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist ein Vollgeschosß zulässig.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt festzulegen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die allgemeinen Wohngebiete sowie das Dorfgebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Hausgruppen sind nicht zugelassen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen. Im Dorfgebiet können zulässige Anlagen, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der Wandabstandsflächen nach § 5 Landesbauordnung (LBO) zugelassen werden.

4. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen für Ver- und Entsorgung) können, soweit dies städtebaulich vertretbar ist, Ausnahmen zugelassen werden.

5. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im Plangebiet ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Weitere gemeinorientierte Nutzungen bzw. zweckdienliche Nebenanlagen sind ebenso zulässig.

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig sind, sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch zu dulden.

7. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §§ 12 und 21a)

7.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carpports) und Garagen (§§ 12 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sowie im Dorfgebiet sind offene sowie überdachte Stellplätze (Carpports) und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carpports) und Garagen müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

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

8.1 Die mit Planzeichen 13.1 PlanZVO 90 umgrenzte öffentliche Grünfläche zwischen der Neresheimer Straße und der Gemeinbedarfsfläche – Schule mit den darauf festgesetzten Pflanzmaßnahmen und die Pflanzmaßnahmen auf der Gemeinbedarfsfläche – Schule sowie die Bäume im Bereich der öffentlichen Pkw-Stellplätze dienen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie werden als Ausgleichsmaßnahmen unter Anwendung der Kostenerstattungssatzung (KES) vom 01.10.1998 im Bereich der Eingriffsflächen (Flurstücke 46/5, 431/1, 431/2 und 431/5) den Baugrundstücken und den neu hergestellten Verkehrsflächen zur Verrechnung zugeordnet (§ 1a Abs. 3 BauGB).

8.2 Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser von Dachflächen, Pkw-Stellplätzen, Grundstückszufahrten und –zugängen, Terrassen und ähnlichen befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück großflächig zur Versickerung zu bringen.

8.3 Bei den Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen handelt es sich für die Grundstücke im Bereich der Eingriffsflächen (Flurstücke 46/5, 431/1, 431/2 und 431/5) um Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a BauGB. Sie sind durch den jeweiligen Bauherren auf seinem Grundstück durchzuführen.

9. Pflanzgebote von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die vorgenommenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Öffentliche Grünflächen - PFG 1

Die mit Planzeichen 13.2.1 PlanzVO 90 umgrenzte öffentliche Grünfläche ist mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 3 Sträucher je 10 qm Grünfläche) und 10 Bäumen gemäß der Artenliste nach Ziffer 9.2 zu bepflanzen.

Gemeinbedarfsfläche - PFG 2

Die mit Planzeichen 13.2.1 PlanzVO 90 umgrenzte Gemeinbedarfsfläche ist mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 6 Sträucher je 10 qm Grünfläche) gemäß der Artenliste nach Ziffer 9.2 zu bepflanzen.

Private Grundstücksflächen – PFG 3

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß der Artenliste nach Ziffer 9.2 der örtlichen Bauvorschriften zu pflanzen. Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche ist mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) gemäß der Artenliste nach Ziffer 9.2 zu bepflanzen. Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Fichten, Zypressen) im Anschluss an öffentliche Flächen sind nicht zulässig.

9.2 Artenliste

Für alle Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume:

Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Schwarzerle, Spitzahorn, Stieleiche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Obstbäume (ortstypische Sorten)

Sträucher:

Bergwaldrebe, Eibe, Feldahorn, Flieder, Goldglöckchen, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Heckenrose, Holunder, Hundsröse, Kornelkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Pfeifenstrauch, Schlehe, Schneeball, Sommerflieder, Spierstrauch, Weißdorn, Wildrosen, Weigelia, Zierjohannisbeere

B Satzung über örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind nur Dachneigungen zwischen 28° und 38° zulässig. Bei Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern müssen alle Hauptdachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen. Für freistehende Nebengebäude (z. B. Garagen und Gartenhäuser) sind abweichende Dachneigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf geneigten Dachflächen 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 unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

2.1 Freiflächen

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für Bepflanzungen sind standortgerechte Pflanzen gem. Artenliste zu verwenden.

2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke hin zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind geschnittene und freiwachsende Hecken sowie eingewachsene Zäune beliebiger Art bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

3. Höhenlage der Grundstücke (Aufschüttungen und Abgrabungen) (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO BW)

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nicht zulässig. Geländeauffüllungen im Anschluss an diese Flächen sind mit Böschungen (Neigung 1:1,5 oder flacher) auszuführen.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO BW)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grundlage von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz

Bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche entdeckte archäologische Funde oder Befunde sind gemäß § 20 DSchG der Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Wasserschutz

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Egautal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967 (GBl. S. 259) in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14.08.1972 (GBl. S. 573) ist zu beachten.

Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.

3. Altlasten und Bodenschutz

Werden im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen, ist nach § 3 LBodSchAG der Fachbereich Bau, Umweltschutz und Recht des Landratsamts zu verständigen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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 Landratsamts.

4. Oberflächenwasser

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 Versickerungsflächen (Flächenbedarf ca. 5 – 10 % der angeschlossenen befestigten Fläche) mit einer mindestens 30 cm starken humosen Oberbodenschicht oder vergleichbarem Material erfolgen muss. Auf Grund möglicher Verkarstungserscheinungen mit offenen oder lehmgefüllten Spalten, Hohlräumen und Dolinen wird im Einzelfall ein hydrologisches Gutachten empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlagen von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Vom Betreiber der Versickerungsmulde ist auszuschließen, dass die angrenzenden Grundstücke (z. B. bei Extremniederschlägen) beeinträchtigt werden. Notüberläufe in den Ortskanal werden empfohlen.

5. Starkregenereignisse

Bei Starkregen und Schneeschmelze besteht die Gefahr einer Überflutung von Untergeschoßräumen über Lichtschächte und Kellerabgänge. Entsprechende bauliche Vorkehrungen werden empfohlen.

6. Baugrund

Aufgrund der geologischen Verhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

7. Immissionen

Auf die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wird ausdrücklich hingewiesen. Es können im näheren Umfeld Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber, jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden. Es wird auf die Geruchsimmisionsprognose von dem Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG (Nr. 63679-17-04, September 2020) hingewiesen.

Des Weiteren befindet sich südlich des Plangebiets in ca. 400 m Entfernung ein in Betrieb befindlicher Steinbruch. Mit zeitweisen Sprengungen muss gerechnet werden.

8. Solaranlage / Photovoltaik

Photovoltaikanlagen stellen grundsätzlich ein wichtiges Potential zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen dar. Die Eignungsklasse des ermittelten Solarpotentials innerhalb des Geltungsbereichs ist durch die Lage sowie die Geländeneigung laut Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) überwiegend mit „gut“ zu bewerten. Aus diesem Grund begrüßt und empfiehlt die Stadt Heidenheim den Bau von Photovoltaikanlagen auf den privaten Dachflächen.

9. Dacheindeckung

Um eine Bodenbelastung durch Metaldacheindeckungen zu verhindern, sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachdeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallpartikel gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, zu vermeiden.