



Stadt Heidenheim

Ortsteil Mergelstetten
Baubereichsplan 11.00

Bebauungsplan Alfredshöhe

Maßstab 1 : 500

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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Stadtmessungsamt
Heidenheim, den 10.10.2000

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes:

Stadtplanungsamt
Heidenheim, den 10.10.2000/15.12.2000

Holder
Stadtvermessungsdirektor

Nußbaum
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 16.03.2000	am 30.03.2000
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 26.10.2000
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß §3 Abs.2 BauGB	vom 03.11.2000	bis 04.12.2000
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat		am 25.01.2001

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes:

Baudezernat
Heidenheim, den 29.01.2001

Mikulicz
Erster Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 01.02.2001

Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim, den 01.02.2001
Baudezernat

Mikulicz
Erster Bürgermeister

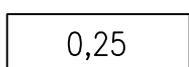
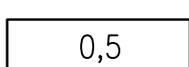
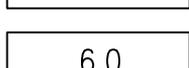
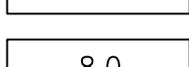
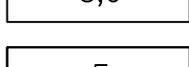
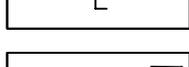
RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

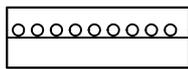
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung vom	27.08.1997
DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)	vom	17.03.1998
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung vom	23.01.1990
zuletzt geändert durch Gesetz	vom	22.04.1993
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)	vom	08.08.1995
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	vom	18.12.1990
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass	vom	17.11.1994

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Wandhöhe	Firsthöhe

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

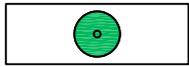
	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
	Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)
	Geschossflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)
	Wandhöhe in m als Höchstmaß über der festgesetzten 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, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Hauptfirstrichtung bei Satteldächern (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
	Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Flächen für das Parken (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Grünfläche als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 Abs.11 BauGB)
	Öffentliche/Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



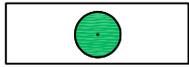
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



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



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



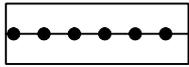
Zu erhaltende Bäume
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



Nachrichtliche Übernahme: Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom

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 Die unter § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe sind nicht zulässig, ebenso die unter § 4 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für sportliche Zwecke. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.2 Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitgerechnet. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

1.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von notwendigen Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO)

1.3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur im Abstand von mindestens 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen der zugehörigen Verkehrserschließung zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit einem seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.3 Benachbarte Grenzgaragen sind in der Gestaltung einander anzugleichen.

- 1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
- 1.4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur in einem Abstand von mindestens 3,0 m von den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO). Pro Grundstück ist nur ein Gebäude als Nebenanlage zulässig mit einer Größenbeschränkung auf 20 cbm.
- 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 1.5.1 Je Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- 1.6 Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung für öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- 1.6.1 Das anfallende Niederschlagswasser von der Erschließungsstraße und den öffentlichen Stellplätzen ist in einer versickerungsfähigen Mulde zu führen. Am westlichen Ende der Mulde ist ein Einlauf vorzusehen, der mit dem Mischwasserkanal verbunden ist.
- 1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Die mit Planzeichen 13.1 PlanzV 90 umgrenzten privaten Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksfläche dienen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft. Die im Norden festgesetzte Ausgleichsfläche stellt einen Waldsaum dar. Sie ist entsprechend zu pflegen und mit Sträuchern gemäß Artenliste nach Ziffer 2.7.2 zu ergänzen. In der Ausgleichsfläche im Südteil des Geltungsbereichs ist eine mit Steinen und Felsen aufgeschichtete Böschung zu errichten. Die südlich anschließende Wildhecke ist zu ergänzen und Richtung Westen neu zu schaffen mit Sträuchern gemäß Artenliste nach Ziffer 2.7.2.
- 1.7.2 Ergänzend zu den Ausgleichsmaßnahmen nach Ziffer 1.7.1 sind die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen nach Ziffer 1.6, 1.8, 2.2, 2.4.1, 2.4.2 verbindlich.
- 1.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 1.8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Auf den Grundstücken sind jeweils ein Obstbaum, ein Laubbaum, und zwei Sträucher gemäß Artenliste nach Ziffer 2.7.1 und 2.7.2 zu pflanzen.
- 1.8.2 Entlang des öffentlichen Verbindungswegs zwischen der Walther-Hartmann-Straße und der Alfredshöhe sind einheimische Sträucher gemäß Artenliste Ziffer 2.7.2 zu pflanzen.
- 1.8.3 Die mit Planzeichen 13.2.1 PlanzV 90 gekennzeichneten Bäumen entlang der Erschließungsstraße sind mit Eichen oder Hainbuchen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 1.8.4 Die mit Planzeichen 13.2.2 PlanzV 90 gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.
- 1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 1.9.1 Das Leitungsrecht LR 1 zu Gunsten der Stadt Heidenheim und der Stadtwerke dient zur Verlegung eines Abwasserkanals und von Versorgungsleitungen. Bepflanzungen sind nur mit Zustimmung der Leitungsträger zulässig.
- 1.9.2 Das Leitungsrecht LR 2 zu Gunsten der Eigentümer der Grundstücke dient zur Verlegung eines Abwasserkanals.
- 1.10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- 1.10.1 Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig werden, müssen auf den angrenzenden Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden.
- 1.11 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
- 1.11.1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Stadtplanungsamt festzulegen.

- 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)**
- 2.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
- 2.1.1 Es sind nur Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig.
- 2.1.2 Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 2.1.3 Für Garagen und Carports sind nur Flachdächer zulässig.
- 2.2 Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**
- 2.2.1 Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dächer, Hofräumen, Zufahrten) auf privaten Grundstücken ist zu versickern. Die Größe, Lage und Ausführung der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen ist entsprechend den anerkannten Regeln der Technik ingenieurmäßig zu bemessen und anzulegen. Der Notüberlauf ist mit dem Mischwasserkanal zu verbinden. Die Anlage von Zisternen ist zulässig.
- 2.3 Gestaltung von Außenwandflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
- 2.3.1 Das Obergeschoß ist gestalterisch abzusetzen durch Materialwechsel, Farbwechsel oder Rücksprünge.
- 2.4 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
- 2.4.1 Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten und -zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 2.4.2 Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen mit Pflanzen gemäß Artenliste Ziffer 2.7.
- 2.4.3 Feste Einfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von eingewachsenen Drahtzäunen oder Holzzäunen bis 0,80 m Höhe zulässig.
- 2.4.4 Sichtschutzwände sind an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- 2.4.5 Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist nur zulässig, wenn die Standplätze mit Sträuchern oder Hecken abgepflanzt sind und zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,5 m haben.
- 2.5 Antennenanlagen, Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**
- 2.5.1 Je Gebäude ist höchstens eine Außenempfangsanlage zulässig.
- 2.5.2 Antennen, die von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, dürfen nur auf der Dachfläche angebracht werden. Der Abstand des Fußpunktes der Antenne von First, Ortgang und Traufe muss mind. 2,0 m betragen.
- 2.5.3 Bei geneigten Dächern müssen Parabolantennen die gleiche Farbe wie die Dacheindeckung aufweisen.
- 2.5.4 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
- 2.6 Verfahrensfreie Vorhaben (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**
- 2.6.1 Für die in Ziffer 1.4 genannten verfahrensfreien Vorhaben wird die Kenntnissgabe gemäß § 51 LBO erforderlich.
- 2.7 Artenliste für Bepflanzungen**
- 2.7.1 Bäume
Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Sandbirke, Hainbuche, Salweide, Stieleiche, Föhre, Rüster, Rotbuche, Winterlinde, Felsenbirne, Obstbäume.
- 2.7.2 Sträucher und Stauden
Heckenkirsche, Hartriegel, Haselstrauch, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Weide, Felsenbirne, Blutpflaume, Beeresträucher und Obstgehölz, Schneeball, Pfaffenhütchen, Forsythie, Flieder, Liguster, Wildrose, Efeu, Immergrün, Leberblümchen, Waldmeister, Buschwindröschen.

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. Angeschnittene Karstspalten und Karsthohlräume in Baugruben und Leitungsgräben sind dicht zuverschließen.
- 3.2 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3.3 Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.
- 3.4 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind bisher nicht bekannt. Sollten bei den Aus-
hubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist das Fachbereich 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 Erdarbeiten sind generell bei trockener Witterung durchzuführen, um Verdichtungen weitestgehend zu vermeiden.
- 3.7 Bei der Planung ist darauf zu achten, daß anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist.
- 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 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 3.10 Am östlichen Rand des Planungsgebiets verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom. Bei der Planung und Bauausführung ist sicherzustellen, daß diese Richtfunkverbindung nicht gestört wird, z.B. durch Baukräne.