



Stadt Heidenheim

Ortsteil Heidenheim
Baubereichsplan 15.00

Bebauungsplan

Nibelungenstraße

(östlich der Raubbuchschule)

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. 304 und 332

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Stadtmessungsamt
Heidenheim, den 18.05.2001

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes:
Stadtplanungsamt
Heidenheim, den 18.05.2001/22.10.2001

Holder
Stadtvermessungsdirektor

Nußbaum
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 25.05.2000	am 23.06.2000
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 05.07.2001
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß §3 Abs.2 BauGB	vom 13.07.2001	bis 13.08.2001
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat		am 15.11.2001

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes:

Baudezernat
Heidenheim, den 01.02.2002

Mikulicz
Erster Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 21.02.2002
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim, den
Baudezernat

Mikulicz
Erster Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

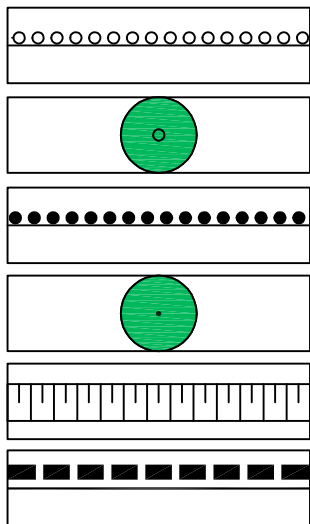
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung vom	27.08.1997
DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)	vom	17.03.1998
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung vom	23.01.1990
zuletzt geändert durch Gesetz	vom	22.04.1993
DIE LANDESBYBAUORDNUNG (LBO)	vom	08.08.1995
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)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

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Zahl der Wohnungen	

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)
0,3	Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)
(0,4)	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)
△ E	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
max. 2 W	zulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
-----	Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
←————→	Stellung der Wohngebäude – Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
P	Flächen für das Parken (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
•••••	öffentliche Grünflächen – Parkanlage (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b) BauGB)

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

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

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

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 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. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind 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 Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

1.3.1 Garagen sind nur im Abstand von mindestens 5,0m zu den Grundstücksgrenzen der zugehörigen Verkehrserschließung zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können im Abstand von mindestens 2,0 m errichtet werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur mit einem seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.3.3 Nebenanlagen sind auch in nicht überbaubarer Fläche zulässig, wenn diese von öffentlichen Flächen mindestens 2,5 m entfernt sind. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

1.3.4 Je Grundstück ist höchstens eine Nebenanlage in Form von Gebäuden zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

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

1.4.1 Die mit Planzeichen 13.1 PlanzVO 90 umgrenzten öffentlichen Grünflächen dienen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft. Diese sind allen bebaubaren Grundstücken (WA-Flächen nach § 4 BauNVO) und den Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) als Eingriffsflächen zugeordnet. Für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen und für Pflegemaßnahmen ist die Kostenerstattungssatzung (KES) vom 01.10.1998 verbindlich. (§ 1a Abs. 3 BauGB)

1.4.2 Ergänzend zu den Ausgleichsmaßnahmen nach Ziffer 1.4.1 sind die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen nach Ziffer 1.5 und 2.1 verbindlich.

1.4.3 Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen und Zugängen muss auf den Baugrundstücken großflächig zur Versickerung gebracht werden.

1.5 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.5.1 Je Baugrundstück sind mindestens zwei Bäume gemäß Artenliste nach Ziffer 2.2.1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

1.5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Sträuchern gemäß der Artenliste nach Ziffer 2.2.2 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

1.5.3 Die mit Planzeichen 13.2.1 PlanzVO 90 umgrenzten Flächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste nach Ziffer 2.2 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

1.5.4 Die mit Planzeichen 13.2.2 PlanzVO 90 gekennzeichneten Bäume und Gehölze sind zu erhalten.

1.5.5 Bei Abgang der Gehölze nach Ziffer 1.5 sind diese artengleich zu ersetzen.

- 1.6 **Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 1.6.1 Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken notwendig sind, müssen ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden, können aber durch den Grundstückseigentümer unter Berücksichtigung von Ziffer 2.1.3 angefüllt werden.
- 1.7 **Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 1.7.1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Stadtplanungsamt festzulegen.
2. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 74 LBO)
- 2.1 **Freiflächen und Einfriedigungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 2.1.1 Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten und -zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
 2.1.2 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit einheimischen Pflanzen gemäß Artenliste nach Ziffer 2.2 zu bepflanzen.
 2.1.3 Feste Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind nur in Form von eingewachsenen Draht- oder Holzzäunen bis 1,0 m Höhe zulässig.
 Ausnahmen: Bei Geländeeinschnitten sind Stützmauern bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.
- 2.2 **Artenliste für Pflanzmaßnahmen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
 2.2.1 **Bäume:**
 Elsbeere, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Obstbäume, Spitzahorn, Vogelkirsche, Walnuss, Winterlinde, Weichselkirsche
 2.2.2 **Sträucher:**
 Faulbaum, Forsythie, Felsenbirne, Hainbuche, Hartriegel, Holunder, Kornelkirsche, Liguster, Pfeifenstrauch, Schlehe, Schneeball, Weißdorn, Wildrosen, Weigelia, gemeiner Wachholder, Schling- und Kletterpflanzen
- 2.3 **Freileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
 2.3.1 Die Verlegung von Niederspannungsfreileitungen ist nicht 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 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)
- 3.3 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen. (§ 4 BodSchG)
- 3.4 Bei der Planung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist.
- 3.5 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.
- 3.6 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 3.7 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3.8 Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem.