



Bebauungsplan

Fuchssteige

südlich der Einmündung Schubertstraße

Maßstab 1 : 500

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für den bisherigen Bebauungsplan Nr. 145

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Stadtmessungsamt
Heidenheim, den 28.06.1999

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes:

Stadtplanungsamt
Heidenheim, den 28.06.1999

Holder
Stadtvermessungsdirektor

Nußbaum
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 25.02.1999	am 08.04.1999
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 14.10.1999
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 22.10.1999	bis 22.11.1999
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat		am 16.12.1999

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes:

Baudezernat
Heidenheim, den 19.01.2000

Mikulicz
Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 20.01.2000

Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim, den 26.01.2000
Baudezernat

Mikulicz
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 LANDESBAUORDNUNG (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

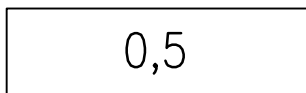
NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl

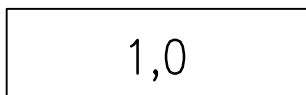
PLANZEICHENERLÄUTERUNG



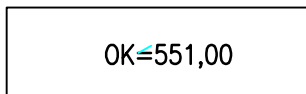
Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)



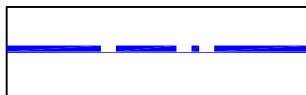
Grundflächenzahl
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



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



Höhe baulicher Anlagen in m über NN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)



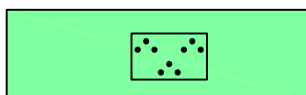
Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



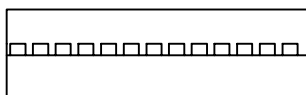
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)



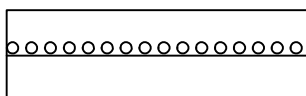
öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Fußweg –
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



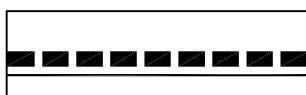
öffentliche Grünfläche – Parkanlage
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



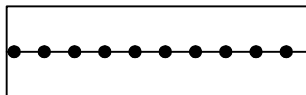
Abgrenzung von Flächen mit Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



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



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



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

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.3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16–21a BauNVO)
 - 1.2.1 Die Grundfläche einzelner Wohngebäude darf 150 qm nicht überschreiten. (§ 16 Abs.2 BauNVO)
 - 1.2.2 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 ganz mitgerechnet. (§ 20 Abs.3 BauNVO)
 - 1.2.3 Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in Abs.4 Satz 1 bezeichneten Anlagen nur bis zu 20 % überschritten werden. (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)
 - 1.2.4 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von notwendigen Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§ 21a Abs.4 Nr.3 BauNVO)
 - 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - 1.3.1 Die Baugrenzen können durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Grundfläche von 10 qm je Balkon überschritten werden. (§ 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO)
 - 1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 - 1.4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Grünflächen und dem öffentlichen Fußweg nur im Abstand von mindestens 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen zulässig. (§ 23 Abs.5 BauNVO)
 - 1.4.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 Abs.5 BauNVO)
 - 1.4.3 Stellplätze sind nur auf der mit GST gekennzeichneten Fläche im Anschluss an die Fuchssteige zulässig.
 - 1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - 1.5.1 Flachdächer und flachgeneigte Pult- und Satteldächer sind extensiv zu begrünen.
 - 1.5.2 Regenwasser von Dachflächen und sonstiges Oberflächenwasser sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung und Anlegen von flachen Mulden) auf dem Grundstück zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.
 - 1.5.3 Pkw-Stellplätze, deren Zufahrten und private Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
 - 1.6 Mit Leitungsrecht belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
 - 1.6.1 Innerhalb der durch Planzeichen begrenzten Fläche für Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke sind Baumpflanzungen nicht zulässig. Nach Absprache mit dem Versorgungsträger können geringere Abstände zugelassen werden.
 - 1.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
 - 1.7.1 Die durch Planzeichen umgrenzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenliste nach Ziffer 2.5 zu bepflanzen und zu pflegen.
 - 1.7.2 Entlang der Fuchssteige sind mindestens vier Bäume entsprechend der Artenliste nach Ziffer 2.5.1 mit einem Stammumfang von 20/25 cm zu pflanzen und zu pflegen.
 - 1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB)
 - 1.8.1 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 Freiflächen
 - 2.1.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und mit heimischen Pflanzen entsprechend der Artenliste nach Ziffer 2.5 zu bepflanzen und zu pflegen.
 - 2.1.2 Geländeauffüllungen sind ausschließlich auf dem Baugrundstück zulässig und müssen zur öffentlichen Grünfläche hin mit einer Neigung von 1 : 1,5 oder flacher abgeböschert werden.

- 2.2 Einfriedigungen
 - 2.2.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind feste Einfriedigungen nur bis max. 0,8 m Höhe als eingewachsene Draht- oder Holzzäune, zur öffentlichen Grünfläche hin nur als eingewachsener Drahtzaun bis max. 1,2 m Höhe zulässig.
 - 2.2.2 Stützmauern als Abgrenzung zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind nicht zulässig.
- 2.3 Müllbehälter
 - 2.3.1 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.
- 2.4 Antennenanlagen
 - 2.4.1 Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage auf der Dachfläche zulässig. Weitere Antennen sind zulässig, soweit diese von den öffentlichen Verkehrsflächen der Fuchssteige und Schubertstraße und von der öffentlichen Grünfläche "Salztäle" aus nicht sichtbar sind.
- 2.5 Artenliste für Bepflanzungen
 - 2.5.1 Bäume
Hainbuche, Mehlbeere, Elsbeere, Feldahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Weichselkirsche, Vogelkirsche
 - 2.5.2 Sträucher
Felsenbirne, Roter Hartriegel, Hasel, Eingriffeliger Weißdorn, Liguster, Kornelkirsche, Faulbaum, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Forsythie, Felsenmispel, Kolkwitzie, Philadelphus, Weigelie, Fünffingerkraut, Rosen
- 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 Bei der Herstellung der gemäß Ziffer 1.5.2 erforderlichen Versickerungsanlagen sind die im Gutachten vom 06.05.1999 der Geotechnik Aalen über die Beurteilung von Versickerungsmöglichkeiten getroffenen Maßnahmen zu berücksichtigen.
 - 3.3 Die Abwasserbeseitigung für das Baugrundstück erfolgt im Trennsystem. Der Regenwasserkanal darf nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden, solange die Kanalerweiterung nicht erfolgt ist.
 - 3.4 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen. (§ 4 BBodSchG)
 - 3.5 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. (§ 4 Abs.2 BBodSchG)
 - 3.6 Ober- und Unterboden sind getrennt aus- und wieder einzubauen. Erdarbeiten sind generell bei trockener Witterung durchzuführen, um Verdichtungen weitestgehend zu vermeiden. (§ 4 Abs.2 BBodSchG)
 - 3.7 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden. (§ 1a Abs.2 WHG)
 - 3.8 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 LAbfG)
 - 3.9 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - 3.10 Bei Baumpflanzungen ist die DVGW-Richtlinie GW 125 über Schutzabstände zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.