



# Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Verdistraße"

(nördlich der Verdistraße 25 - 37)

Maßstab 1 : 500

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, den 28.01.2013

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt  
Heidenheim, den 28.01.2013

Herbert Kneule  
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann  
Diplom-Ingenieur

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 24.10.2012	am 09.11.2012
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung		am 01.03.2013
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 11.03.2013	bis 12.04.2013
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am 14.05.2013

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, den 17.05.2013

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 24.05.2013  
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim, den

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

# Bebauungsplan

## RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004

zuletzt geändert am 22.07.2011

DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)

vom 17.03.1998

LANDES-BODENSCHUTZ- UND ABFALLGESETZ (LBodSchAG)

vom 14.03.2004

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

vom 23.01.1990

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

vom 18.12.1990

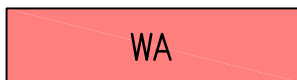
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen

Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass

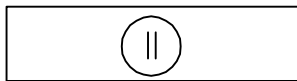
vom 17.11.1994

## PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:

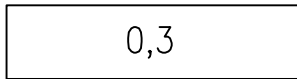
Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
zulässige Gebäudehöhe	



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



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



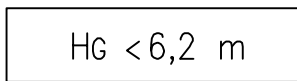
Grundflächenzahl, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



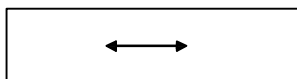
Geschossflächenzahlen, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



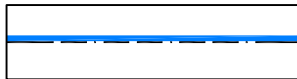
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



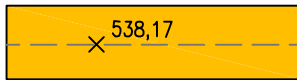
Gebäudehöhe in m als Höchstmaß über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO))



Stellung der Gebäude  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



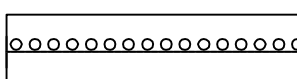
Baugrenze  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



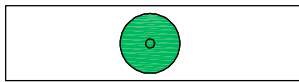
Verkehrsfläche (öffentlich), mit Angaben zur Höhenlage  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



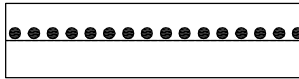
öffentliche Grünflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



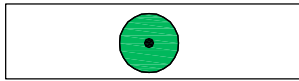
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen  
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



Erhaltung von Bäumen  
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 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 (WA) sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

1.2.2 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und der Oberkante des obersten Dachgesimses.

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

1.3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig. Sie müssen von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen mindestens 1,5 m entfernt sein (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Wird auf eine sonst übliche 5 m tiefe Garagenzufahrt verzichtet, ist zusätzlich ein Stellplatz im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche herzustellen.

1.3.2 Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1,5 m entfernt sind (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO).

**1.4 Zulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4.1 Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

- 1.5** Ausgleichsflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.5.1 Die mit Planzeichen 13.2.1 PlanzVO 90 umgrenzte öffentliche Grünfläche und die darauf festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 1.7 dienen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und werden allen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet und unter Anwendung der Kostenerstattungssatzung (KES) vom 01.10.1998 verrechnet (§ 1a Abs. 3 BauGB).
- 1.5.2 Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten und –zugänge, Terrassen und ähnliche befestigte Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder so auszuführen, dass das Oberflächenwasser großflächig auf dem Grundstück zur Versickerung kommt. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn in gleichem Umfang Dachwasser zur Versickerung gebracht oder durch extensive Dachbegrünung zurückgehalten wird.
- 1.5.3 Die Maßnahmen nach Ziffer 1.5.2 sowie die Pflanzmaßnahmen nach Ziffer 1.7.2 bis 1.7.4 sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a BauGB und sind durch den jeweiligen Bauherren durchzuführen.
- 1.6** Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
- 1.6.1 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.
- 1.7** Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Bindung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 1.7.1 Die öffentliche Grünfläche ist im Bereich der mit Planzeichen 13.2.1 gekennzeichneten Fläche landschaftsgerecht mit mindestens 9 Bäumen und Strauchpflanzungen (Pflanzdichte: ca. 45 Sträucher je 100 qm Pflanzfläche) gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften zu bepflanzen.
- 1.7.2 Je angefangene 550 qm Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften zu pflanzen. Bestehende, durch Planzeichen gekennzeichnete Bäume, die zu erhalten sind, werden hierauf angerechnet.
- 1.7.3 Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche ist mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften zu bepflanzen.
- 1.7.4 Die nach Ziffer 1.7.1 bis 1.7.3 vorgenommenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei evtl. Abgang zu ersetzen. Bei einem Verlust der durch Planzeichen gekennzeichneten Bäume entlang der Verdistrasse sind diese durch Hochstammbäume gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu ersetzen.
- 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 Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Fassung vom 14.12.1977 ist zu beachten.
- 2.2 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).
- 2.3 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 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 Deposition zu prüfen. Die Wiederverwertung von unbelastetem Bodenmaterial auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes.
- 2.5 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.6 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 Versickerungsmulden (Flächenbedarf ca. 5-10 % der angeschlossenen befestigten Fläche) mit einer mindestens 30 cm starken humosen Oberbodenschicht oder einem vergleichbaren Material erfolgen muss. Aufgrund der zu erwartenden Geotechnik (bindige Deckschichten mit darunter liegenden verwitterten Mergel- und Kalksteinen) werden hydrologische Untersuchungen empfohlen.

Vom Betreiber der Versickerungsmulde ist auszuschließen, dass die angrenzenden Grundstücke (z. B. bei Extremniederschlägen) beeinträchtigt werden. Notüberläufe in den Ortskanal werden empfohlen.

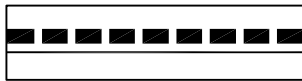
- 2.7 Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem.
- 2.8 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.9 Aufgrund der geologischen Verhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

# Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGE:

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO) vom 08.08.1995

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften



zulässige Dachform – Flachdach (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
  - 1.1 Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind nur als Flachdächer zulässig.
  - 1.2 Die zulässige Wandhöhe im Sinne von § 5 Abs. 4 LBO darf 7,5 m nicht überschreiten.
2. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
  - 2.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für Bepflanzungen sind standortgerechte Pflanzen gemäß Artenliste nach Ziffer 3.1 zu verwenden.
  - 2.2 Feste Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind nur in Form von eingewachsenen Drahtzäunen oder Holzzäunen bis 1,0 m Höhe zulässig. Zur freien Landschaft sind eingewachsene Drahtzäune bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.
  - 2.3 Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nicht zulässig. Geländeauffüllungen sind zu diesen Flächen hin durch Böschungen mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher auszuführen.
3. Artenliste für Bepflanzungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
  - 3.1 Für alle Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Esche, Feldahorn, Hainbuche, Mehlsbeere, 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, Weigelie, Zierjohannisbeere
  - 3.2 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen ( z.B. Thuja, Fichten, Zypressen) sind nicht zulässig.
4. Antennenanlagen, Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)
  - 4.1 Je Gebäude ist höchstens eine Außenempfangsanlage zulässig.
  - 4.2 Sichtbare Antennen dürfen nur auf der Dachfläche angebracht werden.
  - 4.4 Die Verlegung von Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.