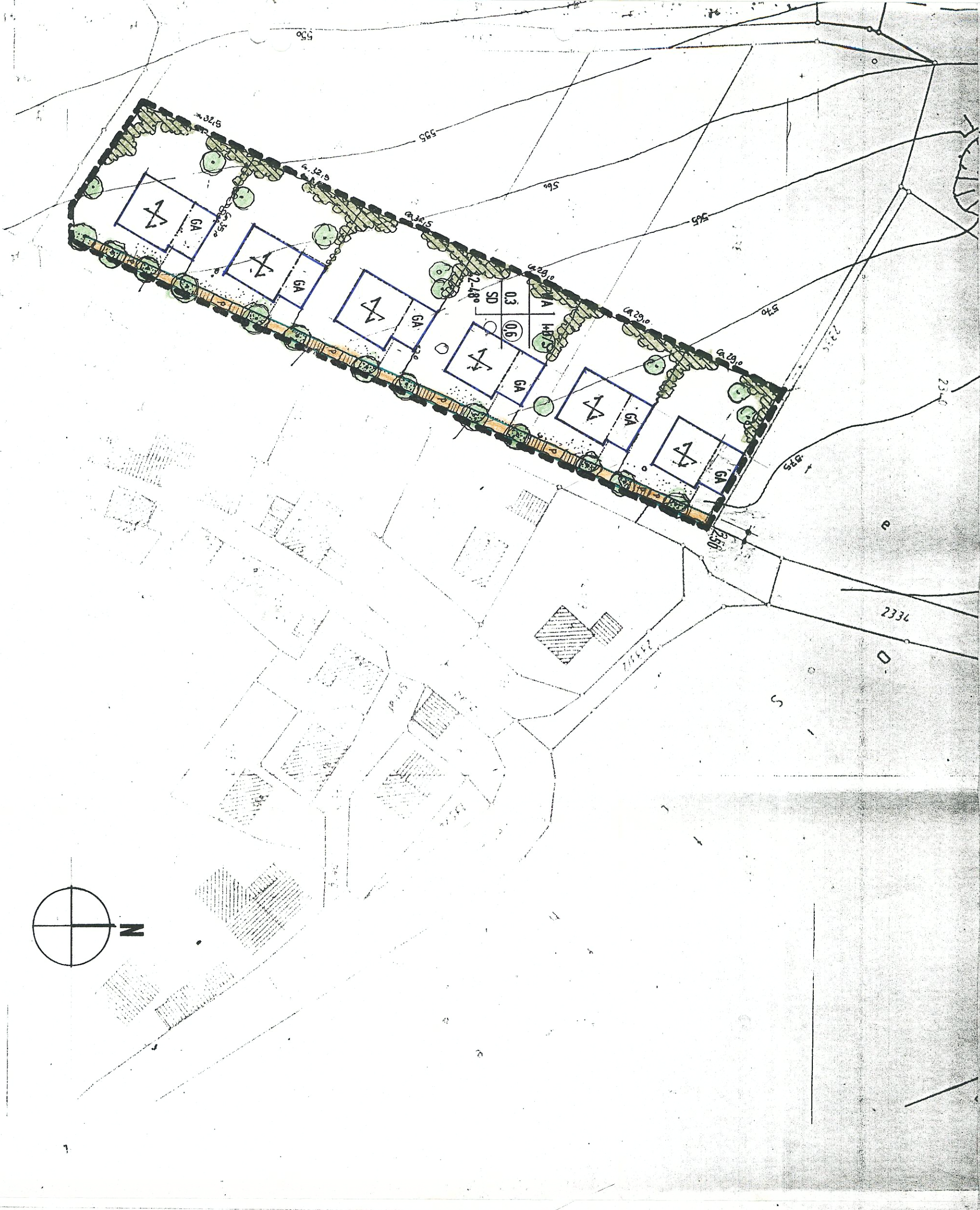




BEBAUUNGSPLAN : "AM SCHAFBERG BA. II" GEMEINDE HEIDENHEIM

M. 1:1000

AUFGESTELLT: 16.05.1994
ÜBERARBEITET: 15.07.1994

16.09.1994

usmm

Zeichenerklärungen für Festsetzungen

— — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

"WA" Wohnbauflächen
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4-17 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschoße

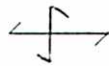
I+D Erdgeschoß mit ausbaubarem Dachgeschoß bis
max. 2 Vollgeschoßen,
es werden max. 3 Wohneinheiten je Grundstück zugelassen

S Sockelgeschoß

0,3 GRZ

0,6 GFZ

Bauweise



Firstrichtung

o

offene Bauweise

42-48°

Dachneigung

Verkehrsflächen



Gehweg



Parkstreifen



Straßenbegleitgrün



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen/Pflanzgebot



Abpflanzung freiwachsende Hecken



Einzelbäume/Hausbaum

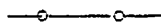


Baugrenze

Hinweise



mögliche Grundstücksteilung



vorhandene Grundstücksteilung

140

Flurstücks-Nummer

Nachrichtliche Übernahmen

Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

WA, Allgemeines Wohngebiet

- * in dem "Allgemeinen Wohngebiet" sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 mit 3 BauNVO zugelassen
- * ausgeschlossen werden Gaststätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2/2 und 3)

2.0 Bauweise

WA, Allgemeines Wohngebiet

- * die Gebäude dürfen max. 2 Vollgeschoße erreichen, wobei das 2. Vollgeschoß das Dachgeschoß darstellt (I+D)
- * bedingt durch die Hanglage wird ein Sockelgeschoß zugelassen (S). Sofern die Hanglage es erfordert, wird das Sockelgeschoß als 3. Vollgeschoß zugelassen, wenn keine Abgrabungen vom natürlichen Gelände aus erforderlich werden.
- * die Höhenlage der Gebäude/Fertigfußboden darf max. 35cm ~~ca. 30 cm~~ über der Höhe der Straßenachse, mittig der Garagenzufahrt gemessen, liegen. Der Nachweis ist mit Stellung des Bauantrages zu führen. (Geländeaufmaß)

3.0 Garagen/Stellplätze

- * Garagen und Stellplätze sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung und ihren baulichen Details an das Hauptgebäude anzupassen. Die Flächen für Stellplätze sind als nicht versiegelte Flächen herzustellen und zu begrünen
- * Gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO darf eine maximale Wandhöhe von 3.0 m i.M. in der Hanglage nicht überschritten werden. Eine Überschreitung ist nur dann zulässig, wenn sich eine solche aus der Topographie des Grundstückes ergibt.
- * die versiegelten Flächen sind auf max. 40 % der Grundstücksparzellen zu begrenzen

- * je angefangene 75 m² Wohnfläche/Wohneinheit ist 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen. Dieser kann vor der Garagenzufahrt/Stauraum liegen. Der Stauraum vor der Garage kann nur dann akzeptiert werden, wenn dieser der 2. erforderliche Stellplatz einer Wohneinheit ist. Mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit muß jederzeit anfahrbar sein.

Hinweis

- * es sollte gewährleistet sein, daß ein breitflächiges Verrieseln der Niederschlagswässer aus den versiegelten Flächen möglich ist

4.0 Einfriedungen

- * Sockelmauern und gemauerte Einfriedungen jeglicher Art sind nicht zugelassen
- * Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzzäune mit senkrechten Latten oder Hecken zulässig. Sie dürfen eine Höhe von ca. 1,2 m nicht überschreiten. Zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken oder bepflanzte Maschendrahtzäune bis ca. 1,5 m Höhe zulässig
- * zur freien Landschaft ist eine intensive Bepflanzung vorzunehmen

5.0 Grünflächen/Pflanzgebot

Wohngrundstücke

- * mindestens 75 % der nicht überbaubaren Flächen des Baugrundstückes sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauernd zu unterhalten. Der Nachweis muß mit dem Bauantrag erbracht werden
- * pro 500 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten
- * die Pflanzgebote entlang der Grundstücksgrenzen und des Geltungsbereiches sind so zu gestalten, daß eine dichte Bepflanzung gewährleistet wird - Sichtschutz. Die Pflanzungen haben ausschließlich mit heimischen Feld- und Laubgehölzen zu erfolgen. Es ist mind. 1 Gehölz je qm anzusiedeln. Der Gestaltungsnachweis mit den Pflanzenarten ist im Zuge eines Bauantrages nachzuweisen.

Die Prüfung des Vollzuges erfolgt durch das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen

- * bei der Durchführung von Baumpflanzen in Gehwegbereichen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost sowie von Kabelführungen des FÜW gepflanzt werden. Es gilt die DIN 1998. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost und des FÜW erforderlich
- * Hecken aus Nadelgehölzen werden ausgeschlossen
- * sämtliche Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten
- * Hinweis: Die Übergänge vom Privatbereich zum öffentlichen Bereich sind gemäß dörflicher Struktur fließend auszubilden
- * Pflanzliste
eine Pflanzliste ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten und ist bei den Angaben zum Bauantrag zu verwenden

6.0 Bauordnungrechtliche Festsetzungen

6.1 Dachform, Dachneigung, Eindeckung, Dachaufbauten

- * zur Firstrichtung im Bebauungsplan sind winkelartige Anbauten zugelassen, das sind z.B. Wohnräume, Pergolen, Freisitze udg. Die zugelassenen Anbauten müssen untergeordnet sein und sich deutlich von der Hauptfirstrichtung des Wohngebäudes absetzen.
- * Dachaufbauten wie Schleppegauben, Spitzgauben mit stehendem Fensterformat, max. Höhe ca. 110 cm sind erwünscht. Dachliegefenster aller Art, Dacheinschnitte sowie Dachloggien werden ausgeschlossen. Die Dachaufbauten sind je Dachfläche auf max. 1/3 der Trauflänge zu beschränken
- * nicht zugelassen werden turmartige Anbauten, die über die Traufe des Gebäudes hinausgehen. Ebenso ausgeschlossen werden Erker an den Ecken des Hauptgebäudes
- * nicht zugelassen werden Walm- und Krüppelwalmdächer
- * für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer oder versetzte Pultdächer zulässig; Pultdächer jedoch nur, wenn sie sich in der Einzelbetrachtung harmonisch darstellen und das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird,.
- * Kniestöcke bis max. 25 cm sind zugelassen. Sie bilden das Maß zwischen Rohfußboden des Dachgeschoßes und der Unterkante des Sparren, gemessen an der Außenseite der Außenwand.

- * Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine in roter Färbung zulässig.
- * Dachvorsprünge sind an der Giebelseite bis max. 20 cm und an der Traufe bis max. 50 cm zulässig
- * die Dächer der Garagen und sonstigen Nebengebäude sind in Form, Neigung und Eindeckung dem Hauptdach anzupassen
- * Dachaufbauten müssen sich nach Material, Anordnung, Form, Zahl, Größe und Farbe in die dominierende Dachfläche einfügen

6.2 Fassaden

- * die Außenwände sind zu verputzen oder mit senkrechter Holzschalung zu verkleiden. Dekor und Strukturputze sind ausgeschlossen.
- * die geputzten Wandflächen sind mit gedeckten Farben zu streichen. Grelle Farben werden ausgeschlossen.
- * nicht zugelassen werden:
 - reine Blockhäuser
 - Fassaden mit vorgeblendetem Fachwerk
 - Fassadenverkleidungen aus Blech, Faserzementplatten und Naturwerksteinplatten
- * Fenster und Türen sind nur als stehende Rechteckformate zulässig, deren Höhe deutlich größer ist als seine Breite.

Bei größeren Fenster- und Türformaten ist eine Gliederung erforderlich (echte zweiflügelige/konstruktive Sprossen)

Fenster und Türen sind aus Holz als stehende Rechtecke, deren Höhe deutlich größer ist als deren Breite, zulässig

Fensterläden sind erwünscht

6.3 Loggien/Balkone/Wintergärten

- * Balkone und Loggien sind giebelseitig und traufseitig zulässig. Sie dürfen sich nicht über die gesamte Breite der Gebäudeflächen erstrecken und sind abzuständern
- * eingeschnittene Dachbalkon und Dachloggien werden ausgeschlossen
- * die Brüstungselemente sind mit einfachen senkrecht-verlaufenden Brettern oder Latten zu versehen. Geschnitzte Balkonbrüstungen werden nicht zugelassen

- * Wintergärten sind zugelassen. Sie sind in Holz, Holz-Alu oder Metall zu errichten.

Hinweis:

Konstruktionen aus Kunststoffelementen sind zu vermeiden.

6.4 Heizungsanlagen

- * Einzelöfen mit festen Brennstoffen sind nur dann zulässig, wenn die allgemeinen Abgasrichtwerte eingehalten werden
- * Elektrospeicheröfen und Ölheizungen sind zulässig
- * Gaszentralheizungen können derzeit nur mit Flüssiggas betrieben werden. Die Aufstellung der Gastanks ist vor Einsicht zu schützen
- * Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig

7.0 Hinweise

- * Müllbehälter sind möglichst im Gebäude unterzubringen. Ist dies nicht möglich, so sind sie so aufzustellen, daß sie fremder Sicht entzogen sind und keine Belästigungen für die Nachbarn verursachen. Der Standort ist einzugrünen/Palisaden
- * mit Einreichung einer Baueingabe sind entsprechende Geländeschnitte mit Angabe der Höhenlage über der Höhe des Straßenverlaufes (Höhe) beizufügen
- * aus Gründen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sind größere Wand- und Mauerflächen zu begrünen
- * Stellplätze und Garagenzufahrten sollten nicht versiegelt werden. Sie sollen deshalb aus wassergebundener Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Spurplatten hergestellt werden.

Bebauungsplan Heidenheim "Am Schafsberg BA II

Der Gemeinderat Heidenheim hat mit Beschluß vom 22.04.1994 diesen Bebauungsplan gem. § 2 BauGB aufgestellt

Heidenheim, den 07.11.1994
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat in den Geschäftsräumen der Gemeinde Heidenheim vom 04.08.1994 bis 05.09.1994 aufgelegt. Die Auslegung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auflegung wurden ortsüblich am 26.07.1994 bekanntgemacht

Heidenheim, den 07.11.1994
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Heidenheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 16.09.1994 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Heidenheim, den 07.11.1994
Bürgermeister

~~Das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen~~
~~Die Regierung von Mittelfranken~~ hat gegen den Bebauungsplan mit Schreiben vom 28.11.94 Nr. keine Einwendungen erhoben

Heidenheim, den 05.12.1994
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung am 05.12.1994 gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich

Heidenheim, den 05.12.94
1. Bürgermeister

1. Änderung/Überarbeitung am 15.07.1994

2. Änderung/Überarbeitung am 16.09.94

3. Änderung/Überarbeitung am

aufgestellt am 15.05.1994

Arch.Büro Dipl.Ing. H. Werner, Bühringerstraße 20
91710 Gunzenhausen