

Bebauungsplan für das Gebiet

Markt Heidenheim "Schimbaum II"

mit integriertem Ortsteil Degersheim

Grünordnungsplan M. : 1: 1000



Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

II/D 2 Vollgeschosse, davon eines im Dachgeschoß
§ 16, (2) 3. BauNVO
Dachneigung von 38° - 50°
Kniestock max. 50 cm

0,3 GRZ Grundflächenzahl
§ 16, (2) 1. u. § 19 BauNVO

0,6 GFZ Geschosflächenzahl
§ 16, (2) 2. u. § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

O Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
§ 22 (2) BauNVO

Baugrenze
§ 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Mehrzweckstreifen, Fußgänger/ Parken

Grünfläche

öffentliche Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Pflanzgebiet für Bäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Pflanzgebiet für Hecken und heimisches Gehölz - Pflanzstreifen privat

Grünfläche privat - Rasenpflaster

Flächen für Nebenanlagen

Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ga Garage
Sp Spielplatz
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

SD Satteldach

Darstellungen von Bestandsangaben

Bestehende Grundstücksgrenze

Flurnummer
1432

Höhenlinie
520

Hinweise

geplante Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Es sind maximal 2 Vollgeschosse, davon eines im Dachgeschoß zugelassen. Es wird eine Beschränkung auf max. 3 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.
Maximale Grundflächenzahl ist mit 0,3 und die maximale Geschosflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt.

3. Bauweise

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 und Art 7 Abs. 2-5 der Bayerischen Bauordnung.

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude haben einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Dachgestaltung Haupt- und Nebengebäude

Für Haupt- und Nebengebäude und Garagen sind nur Satteldächer zulässig. Dachaufbauten wie Spitz- oder Schleppläuben sind mit stehenden Fensterformaten auszuführen.
Dachaufbauten sind auf max. 1/3 der Traufhöhe je Dachfläche begrenzt. Dachloggien und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dacheindeckungen sind nur mit naturrotten Dachziegeln oder ziegelroten Dachsteinen zulässig. Die Dachsteine/ziegel dürfen weder glackelt noch engobiert werden. Die Dacheindeckung von Nebengebäuden und Garagen muß in Form, Material und Farbe der Dachfläche des Hauptgebäudes entsprechen.

5. Kniestock und Dachüberstände

Ein Kniestock mit max. 50 cm ist zulässig, es gilt das Maß zwischen Rohdecke Dachgeschoß und der Unterkante der Sparren an der Außenwand gemessen.

Als Dachüberstand sind an der Traufe max. 50 cm, am Ortsgang max. 30 cm zulässig.

6. Baugestaltung und Fassaden

Turnartige Anbauten an die Gebäude sind nicht zulässig.

Die Fassaden sind zu verputzen oder mit einer Holzverschalung zu verkleiden. Fassaden mit vorgeblendeten Fachwerk, Faserzementplatten und vorgeblendeten Kunst-/Natursteinplatten oder aus Blech sind ausgeschlossen.

Im Baugebiet sind keine Blockhäuser zulässig.

7. Höhenlage zur öffentlichen Straße

Die Höhenlagen der Erdgeschoßdecken der Gebäude dürfen an der bergseitigen Gebäudelinie das Straßenniveau bis max. 30 cm überschreiten.

Den Bauplänen ist immer, auch im Genehmigungsverfahren, ein aussagekräftiges Geländemodell beizulegen, aus dem sowohl das natürliche Gelände und der geplante Geländeverlauf eindeutig abzulesen ist.

8. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind im Planungsgebiet grundsätzlich nur als Holzzaun mit senkrechten Latten, als Metallzaun mit senkrechten Metallstäben, Hecken oder bepflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
Eine Sockelmauer ist auf eine Höhe bis max. 0,30 m zugelassen. Die Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist auf max. 1,00 m beschränkt.

Die Sichtdiele bei der Einmündung in die Ortsstraße Schimbaum sind von jeder Bebauung freizuhalten; auch Pflanzungen, gestapelte Lagergüter, Erdhaufen und dergleichen dürfen max. 1,0 m Höhe nicht überschreiten.

9. Regenwasser und Bodenversiegelung

Das Regenwasser darf nicht dem öffentlichen Kanal zugeführt werden. Es soll in Zisternen mit mind. 3 m³ je Baugrundstück gesammelt werden und/oder ist breitflächig zu versickern.

Der öffentliche Mehrzweckstreifen und die privaten Zufahrten zu den Garagen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasensteine, Schotterrasen oder anderen Belägen mit breiter offener Verlegetiefe, auszuführen.

10. Schutz der technischen Versorgung

Bei Baupflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Es gilt das DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 und die DIN 1998. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind weitere Schutzmaßnahmen erforderlich; diese sind dann mit der Deutschen Telekom AG, N-ERGIE AG und evtl. anderen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

11. Immission/ Schallschutz

Nur Fenster und Fenstertüren der Schallschutzklasse III zulässig.

12. Grünordnung und Bepflanzung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Baugrundstücke die an das Flurstück 1432 grenzen sind in einem Streifen von 4,0 m, wie im zeichnerischen Teil dargestellt, mit gemischt, freiwachsenden, standortgerechten Hecken und Gehölzen - leichte Stauden, Heister - 100-150 cm Durchmesser im Pflanzabstand von 1,5-2,0 m im östlichen Streifenabschnitt und mit Obstbäumen als Hochstamm, heimische, standortgerechte Sorten 14-16 cm Durchmesser mit Pflanzabstand siehe Pflanzliste Anhang zum BeBpl.

Baugrundstücke die an das Flurstück 1426 grenzen sind in einem Streifen von 5,0 m, wie im Absatz vor festgesetzt, im südlichen Streifenabschnitt mit Hecken, im nördlichen Streifenabschnitt mit Obstbäumen - wie bei 4 m Streifen beschrieben - zu bepflanzen.

Das Baugrundstück parallel zur Ortsfahrstraße ist in einem Streifen von 10,0 m, wie im Absatz 4 m Streifen beschrieben zu bepflanzen, jedoch mit Hecken im nördlichen Streifenabschnitt, mit Obstbäumen im südlichen Abschnitt.

Es sind auf jeden einzelnen Baugrundstück, jeweils mind. zwei großkronige, einheimische Laubbäume nach Baufertigstellung anzupflanzen - siehe Pflanzliste Anhang zum Bebauungsplan.

Die Versiegelung des Bodens ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Zufahrten in den privaten Gärten und der öffentliche Mehrzweckstreifen sind wasserdurchlässig zu begrünen, durch Rasenpflaster, Schotterrasen oder Beläge mit offener breiter Verlegetiefe.

Begründung:

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Heidenheim - Ortsteil Degersheim aus dem Jahre 1978, geändert 1996, nach dem Baugesetzbuch BauGB § 8 Abs. 2 entwickelt.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Schimbaum II" schließt an den Bebauungsplan "Schimbaum" vom 04.10.1989 an und führt die vorbereitete Erschließungsstraße fort.

Ziele und Zwecke

Der Geldungsbereich umschließt ein Gebiet mit einer Fläche von 1.299,5 ha und bildet den Abschluß des westlichen Ortsrandes. Die Staatsstraße 2218 verläuft nahezu parallel in Nord-Südrichtung zum Planungsgebiet. Das Gelände fällt in Nord-Südrichtung in einem Länge von ca. 200 m von der Höhenlinie 610 m auf die 600 m u. NN Höhenlinie.

Die Fortführung des Baugebietes "Schimbaum" nach Westen und nach Süden durch das Baugebiet "Schimbaum II", folgt dem Bedürfnis nach Bauland, vor allem der nachwachsenden Generation der Gemeinde Degersheim. Die Leitgedanken des Flächennutzungsplans werden aufgenommen und das Planungsgebiet bei der Art der baulichen Nutzung als WA "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen, und es wird somit dem Beschluß vom 16.02.1996 des Marktgemeinderates gefolgt.

Die Schaffung von Bauland soll der sich abzeichnenden Entwicklung Rechnung tragen und der bauwilligen jungen Generation die Möglichkeit zu bieten, zu bauen, und ortsansässig zu bleiben.

Der Bebauungsplan "Schimbaum II" schließt an der unvollendeten Stichstraße im Baugebiet an. Eine Durchfahrtsstraße erschließt, zunächst von Nord nach Süd verlaufend, dann in West-Ost-Richtung 10 Bauparzellen und mündet in der Ortsstraße Schimbaum. Eine Stichstraße im südwestlichen Teil soll als Vorbereitung für eine Erweiterung des Baugebietes dienen. Ein Spielplatz ist an dieser Stichstraße angegliedert.

Die dörfliche Siedlungsstruktur soll erhalten werden. Durch die Festsetzungen der Grund- und Geschosflächenzahl von 0,3 und 0,6 kann eine lockere, schonende Bebauung gewährleistet werden.

Die geplante Fläche besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Wiesen. Bei Bewertung des Ausgangszustandes nach dem Leitfaden "Einwirkungsregelung in der Bauleitplanung" ist dieses Gebiet nach Liste 1a, als Gebiet geringer Bedeutung - oberer Wert - für Naturhaushalt und Landschaft, einzustufen.

Das Vorhaben wurde nach der "Liste zur vereinfachten Vorgehensweise" überprüft.

Daraus resultiert, daß durch die im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Schimbaum II" im Zeichnerischen- sowie im Textteil mit aufgenommenen Festsetzungen kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf besteht.

Der festgesetzte Grünstreifen, mit gemischt, freiwachsenden, standortgerechten Hecken und Gehölzen und mit Obstbäumen als Hochstamm von heimischen, standortgerechten Sorten schafft einen schönen Übergang am Ortsrand, von Wiesenfläche zur Wohnbebauung. Pflanzgebiete von je 2 großkronigen, einheimischen Laubbäumen je Parzelle, einen sensiblen Umgang von Grund und Boden, sowie Reduzierung des Versiegelungsgrades, begründet das Vorgehen nach der vereinfachten Vorgehensweise.

Im Flächennutzungsplan sind Vorkehrungen gegenüber möglicherweise auftretenden Immissionen von der Staatsstraße 2218 und den nachliegenden landwirtschaftlichen Betrieben getroffen.

Die Staatsstraße 2218 ist in ca. 40 m entfernt und nur sehr gering befahren. Große Lärmbeeinträchtigungen sind derzeit nicht zu erwarten. Bei den Immissionen aus der Landwirtschaft wird auf dem Marktgemeinderatsbeschuß vom 16.02.1996 verwiesen.

Durch die Standortwahl des Baugebietes westlich einer potentiellen landwirtschaftlicher Immissionsquelle, wird durch Berücksichtigung der Hauptwindrichtung, dem Rechnung getragen. Als Maßnahme gegen die möglicherweise auftretenden Lärmimmissionen wurden im Geltungsbereich Fenster und Fenstertüren der Schallschutzklasse III festgeschrieben.

Bestätigungsvermerke - Bebauungsplan "Schimbaum II"

Der Gemeinderat Heidenheim hat mit Beschluß vom 07.10.03 diesen Bebauungsplan aufgestellt - § 2 BauGB

Heidenheim, den 26.07.04
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat in den Geschäftsräumen der Marktgemeinde Heidenheim vom 28.04.04 bis 28.05.04 auszuzeigen.

Der Zeitraum der Auslegung des Bebauungsplans sowie der Ort der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.
Öffentliche Auslegung vom 20.04.04 bis 01.06.04
Bekanntmachung
Heidenheim, den 26.07.04
1. Bürgermeister

Der Gemeinde Heidenheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.06.04 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Heidenheim, den 26.07.04
1. Bürgermeister

Das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen hat gegen den Bebauungsplan mit den Schreiben vom 04.05.04 keine Einwände erhoben

Heidenheim, den 26.07.04
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung am 18.06.04 gemäß BauGB rechtskräftig

Heidenheim, den 26.07.04
1. Bürgermeister