

Markt Heidenheim

2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Grundacker“ in Hohentrüdingen

Fl.-Nr. 250, 250/5, 250/6, 250/7, 250/21
Gemarkung Hohentrüdingen



WA	III/U+D	WA	III/U
0,4	0,8	0,4	0,8
o	SD 30-55° PD 30-45°	o	SD 20-30°

WA	III/U+D
0,4	0,8
o	SD 30-55° PD 30-45°

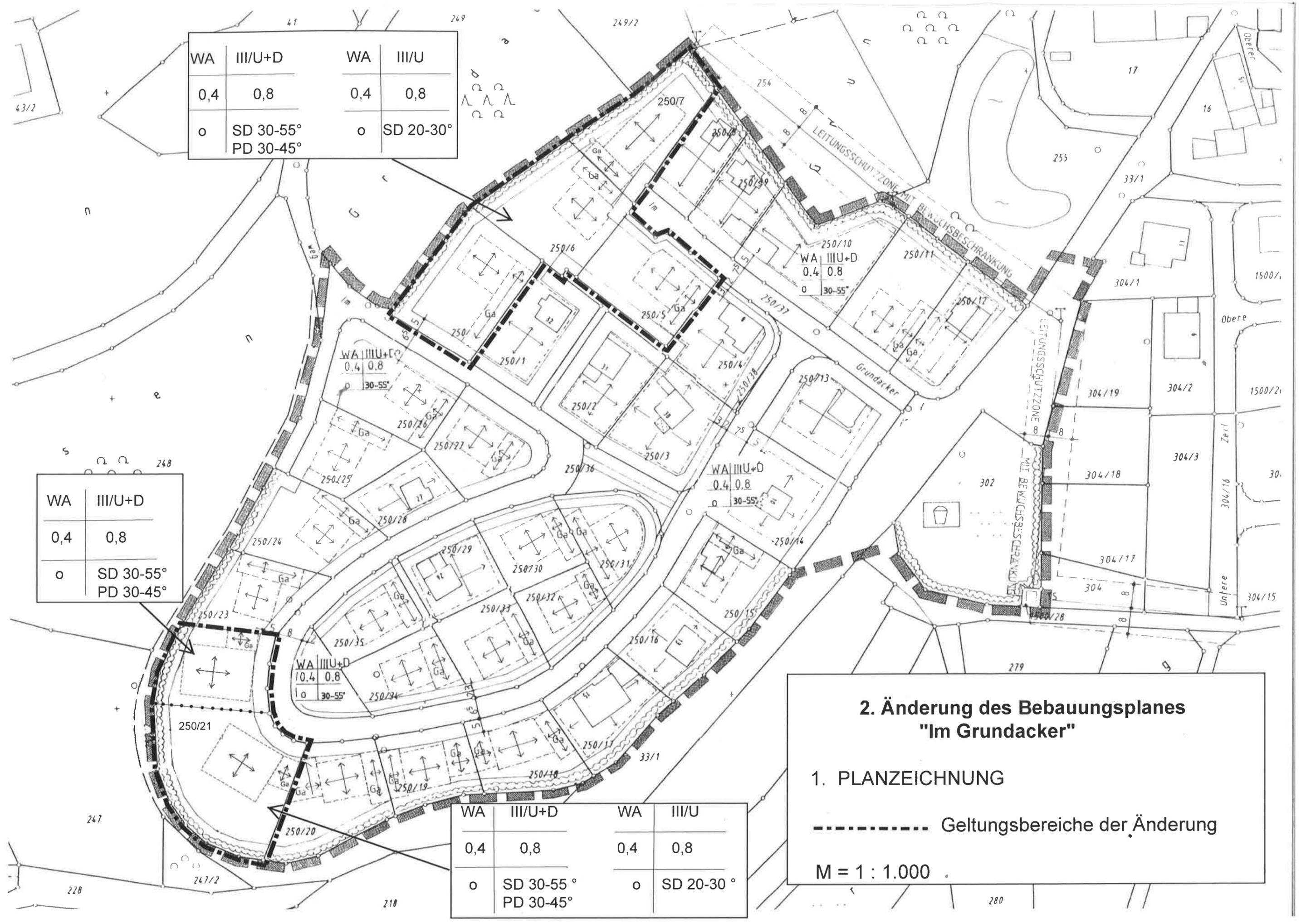
WA	III/U+D	WA	III/U
0,4	0,8	0,4	0,8
o	SD 30-55° PD 30-45°	o	SD 20-30°

2. Änderung des Bebauungsplanes "Im Grundacker"

1. PLANZEICHNUNG

----- Geltungsbereiche der Änderung

M = 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Der Markt Heidenheim erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan „Im Grundacker“ - 2. Änderung

als

SATZUNG

Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen und die Festsetzungen durch Text. Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

Alle weiteren von dieser Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Im Grundacker“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan für die nicht geänderten Festsetzungen bleibt in ihrer Wirksamkeit erhalten.

2. FESTSETZUNGEN durch Planzeichen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

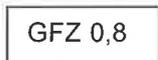


Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

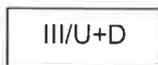


höchst zulässige Grundstücksflächenzahl GRZ: 0,4

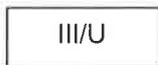


höchst zulässige Geschossflächenzahl GRZ: 0,8

4 Zahl der Vollgeschosse



Maximal drei Vollgeschosse zulässig. Davon darf ein Vollgeschoss im Untergeschoss und ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen. Darüber hinausgehende Geschosse sind unzulässig.



Maximal drei Vollgeschosse zulässig. Davon darf ein Vollgeschoss im Untergeschoss liegen. Darüber hinausgehende Geschosse sind unzulässig.

5 Baugrenze / Bauweise

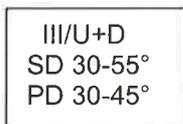


Baugrenze



offene Bauweise

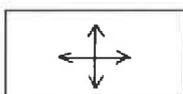
6 Gestaltung der Gebäude



bei III/U+D
Satteldach mit Dachneigung 30-55° oder
Pulldach 30°- 45°
Kniestock bis DN 38° max. 50 cm / über DN 38° max. 25 cm
Dachüberstand Traufe max. 40 cm, Ortgang max. 30 cm



bei III/U
Satteldach mit Dachneigung 20-30°
kein Kniestock zulässig
Dachüberstand Traufe max. 40 cm, Ortgang max. 30 cm



Firstrichtung

7 Sonstige Planzeichen und Hinweise

Ga

Garagen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplanes

250/21

Grundstücksnummer

Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet.

3. FESTSETZUNGEN durch Text

Die textlichen Festsetzungen werden in folgenden Punkten geändert:

§ 4 Bauweise

Abs. 1, 2 und 4 bleiben unverändert;

Abs. 3 wird wie folgt geändert:

Bei Bebauung mit III/U+D sind die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-55° oder als Pultdächer mit 30-45° auszubilden. Bei einer Dachneigung bis 38° ist ein Kniestock von maximal 50 cm zulässig. Bei steileren Dachneigungen ist ein Kniestock von 25 cm zulässig.

Bei Bebauung mit III/U sind die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-30° auszubilden. Ein Kniestock ist nicht zulässig.

§ 10 Grünflächen, Bepflanzung

Abs. 1 - 5 bleiben unverändert;

Folgender Abs. 6 wird neu eingefügt:

Bei Rodung von Gehölzbeständen oder Einzelbäumen ist das Rodungsverbot in der Zeit zwischen dem 01.03. und dem 30.09. zu beachten. Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan gilt für Einzelbäume die außerhalb der überbaubaren Flächen stehen ein Erhaltungsgebot. Diese Bäume sind als eingriffsminimierende Maßnahme zu erhalten.

§ 11 Weitere Festsetzungen zur Gestaltung

Fenster und Türen

Fenster und Türen sind nur als stehende Rechteckformate zulässig. Fenster sind darüber hinaus auch in quadratischer Form zulässig. Bei größeren Fensterformaten über 1,20 m ist eine Gliederung durch mehrere Flügel erforderlich.

Dachaufbauten

Dachgauben sind als Schleppegauben oder Spitzgauben mit stehenden Fensterformaten zulässig. Sie müssen sich auf die Fenster der darunter liegenden Geschosse beziehen und einen Abstand von mind. 2 m vom Ortgang einhalten. Dacheinschnitte, sowie Dachloggien werden ausgeschlossen. Die Summe der Dachaufbauten sollen in ihrer Addition kürzer sein als die ½ Trauflänge des Gebäudes. Dacheindeckungsmaterial ziegelrot, Grasdächer sind zugelassen. Sonnenkollektoren sind in die Dachfläche konstruktiv oder formal zu integrieren.

Dachüberstände dürfen am Ortgang nicht mehr als 30 cm und an der Traufe nicht mehr als 40 cm über die Außenwände vorspringen. Flugsparren sind ausgeschlossen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Grundacker“ im Gemeindeteil Hohentrüdingen

1. Der Marktgemeinderat Heidenheim hat in der Sitzung vom 23.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den rechtsgültigen Bebauungsplans für die Baugebiet „Im Grundacker“ im Gemeindeteil Hohentrüdingen zu ändern. Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern wurde ortsüblich am 28.06.2021 bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.21 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2021 bis 06.08.2021 beteiligt.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.21 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2021 bis 06.08.2021 ausgelegt.
4. Der Markt Heidenheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 01.09.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Grundacker“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.09.2021 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Heidenheim, 13.09.2021



Susanne Feller
1. Bürgermeisterin



6. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 15.09.2021 gemäß § 10 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Heidenheim, 16.09.2021



Susanne Feller
1. Bürgermeisterin



Markt Heidenheim

BEGRÜNDUNG

2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Grundacker“ in Hohentrüdingen

Fl.-Nr. 250, 250/5, 250/6, 250/7, 250/21
Gemarkung Hohentrüdingen



4. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Die räumlichen Geltungsbereiche umfassen Teilflächen des derzeit gültigen Bebauungsplans „Im Grundacker“. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Fl.-Nr. 250, 250/5, 250/6, 250/7 und 250/21 jeweils der Gemarkung Hohentrüdingen.

5. UMSETZUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im Grundacker“ werden die Festsetzungen an eine moderne und nachfrageorientierte Bebauung angepasst. Mit der Zulassung eines Obergeschosses als drittes Vollgeschoss wird insbesondere die Attraktivität der Hanggrundstücke erhöht. Dies dürfte auch zur Schonung der knapper werdenden Baulandreserven anderorts dienen. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ebenso wurde bei der Bebauungsplanänderung darauf geachtet, dass sich für die bereits bestehende Bebauung keine unangemessene Beeinträchtigung ergibt. *

Heidenheim, den 13.09.2021



Susanne Feller
1. Bürgermeisterin

