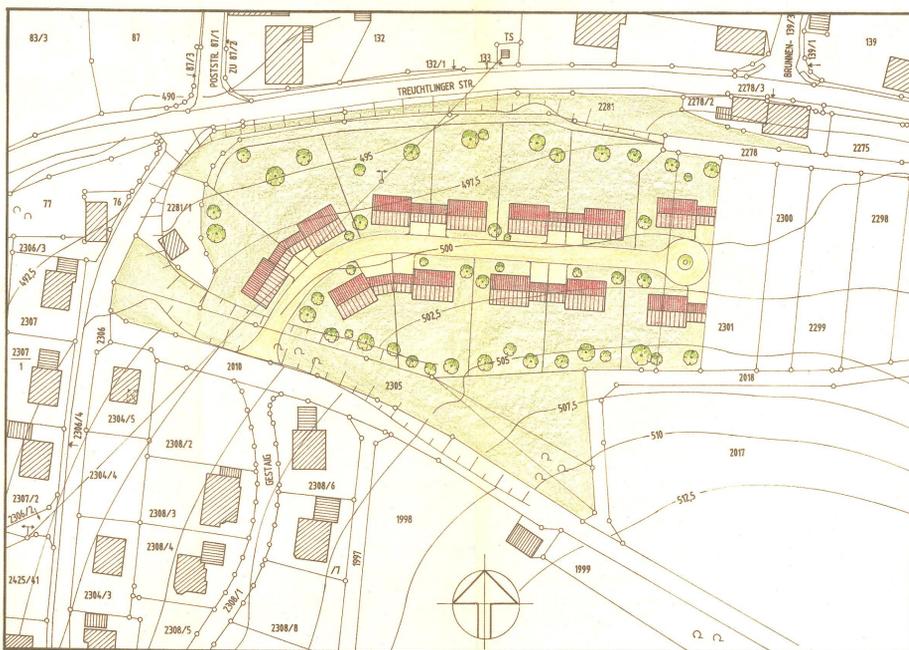


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



GESTALTUNGSVORSCHLAG

Zeichenerklärung

A) Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Nutzungsschablone
- 1 | 2
3 | 4
5 | 6
Feld 1 Art der Nutzung
Feld 2 Zahl der Vollgeschosse
Feld 3 Grundflächenzahl
Feld 4 Geschossflächenzahl
Feld 5 Bauweise
Feld 6 Dachneigung und Dachform
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Strassenverkehrsflächen
- öffentlicher Parkplatz
- Baumpflanzung zwingend
- Sträucher
- Grünfläche
- ← vorgeschriebene Firstrichtung
- 1:5 | 1:10 Masse in Meter
- △ Garagenzufahrten zwingend
- △ Sichtdreieck
- Oberirdische Leitung
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

B) Für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- 77 | 2307/1 Flurstücks-Nummern
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Höhengichtlinien
- bestehende Hecke

Satzung - Textliche Festsetzungen

Die Gemeinde 91719 Heidenheim, Landkreis Weissenburg-Gunzenhausen, erlässt als Satzung
 - aufgrund der Paragraphen 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
 - sowie aufgrund des Artikels 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 14.12.1970 (GVBl 1971 S. 13)
 folgenden

BEBAUUNGSPLAN

1. Geltungsbereich

Für das Baugebiet "Hechlingen, Sandsiedlung IV" gilt die vom Herrn Winfried Wolff, Architekt, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung im Masstab M 1 : 1000 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 14.11.1994, geändert am 28.03.1995, die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

2. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird im Sinne der Bauartungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763, geändert durch VO vom 19.12.1986, BGBl. I S. 2665), wie folgt festgesetzt:
 Allgemeines Wohngebiet nach Paragraph 4 BauNVO.
 Ausnahmen nach Paragraph 4, Abs. 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

3. Mass der baulichen Nutzung

Die in Paragraph 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Höchstwerte werden unterschritten. Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,6, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen, der Zahl der Vollgeschosse und der Grundstücksprößen ein geringeres Mass der baulichen Nutzung ergibt.

4. Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind 2 Vollgeschosse nach Art. 2 Abs. 4 BayBO. Für Wohngebäude nördlich der Erschliessungsstrasse liegt dabei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss. Die Oberkante FF im Erdgeschoss darf dabei maximal 30 cm über OK Erschliessungsstrasse im Zugangsbereich des Hauses liegen. Talseitige Abgrabungen sind nicht zulässig.
 Dieser Sachverhalt wird in der zeichnerischen Festsetzung wie folgt bezeichnet:

I + I D

Für Wohngebäude südlich der Erschliessungsstrasse liegt dabei ein Vollgeschoss im Kellergeschoss. Die Oberkante FF im Erdgeschoss darf dabei maximal 3,00 m über OK Erschliessungsstrasse im Zugangsbereich des Hauses liegen.
 Dieser Sachverhalt wird in der zeichnerischen Festsetzung wie folgt bezeichnet:

I + I K

5. Bauweise

Wohnhäuser:
 Im Planbereich gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

6. Gestaltung der Gebäude

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 Grad bis 48 Grad und mit roten Ziegel- bzw. Betonsteindeckungen zugelassen.
 Die im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtung für Haupt- und Nebengebäude ist zwingend festgelegt. Quer verlaufende Firste am Hauptgebäude von untergeordneten Baukörpern (Gauben, Zwerchhäuser, Winkelbauten) sind max. bis zu einer Höhe von 1,00 m unter dem Hauptfirst zulässig.
 Nebengebäude und Garagen sind ebenfalls mit Satteldächern zu errichten. Die Dachneigung beträgt ebenfalls 38 - 48 Grad und muss mit der Dachneigung des Hauptgebäudes übereinstimmen. Die Deckung ist im gleichen Material wie beim Hauptgebäude auszuführen.
 Dachneinschnitte sind nicht zulässig. Zurückspringende Balkone im Giebel sind nur bis zu 2/3 der Hausbreite zugelassen.
 Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von max. 60 cm zulässig, gemessen an der Aussenkante Aussenmauer von OK Rohdecke über Erdgeschoss bis OK Sparren.
 Dachüberstände sind an der Traufe auf max. 50 cm gemessen von Aussenkante Aussenmauer bis Vorderkante Sparren und am Ortsgang auf max. 30 cm zu beschränken. Haupträume im DG sind über Giebel- oder Schlegelgauben zu belichten. Untergeordnete Nebenräume können mit Dachflächenfenstern belichtet werden. Die Gesamtlänge der Gauben einer Hausseite darf 1/2 der Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortsgang muss mind. 1,50 m betragen. Auf die Einhaltung der Vollgeschossregelung ist bei der Ausführung von Kniestöcken und Dachgauben zu achten.

7. Fassade und Aussengestaltung

Farblich stark betonte Sockel sind unzulässig. Die Aussenwände sind mit ruhigen Putzstrukturen zu versehen und hell zu tönen. Auffallende Putzmuster sind unzulässig. Als Fassadenverkleidungen können Holzverschalungen mit heller Farbgebung zugelassen werden (z.B. weiss, hellgrau, graubraun, graublau). Kleinfächige Holzverschalungen sind auch in hellen Braun-Tönen zugelassen.

8. Einfriedungen

Die Höhe der Grundstücksbegrenzung (Einfriedung) zu Strassen hin wird auf 1,20 m begrenzt.
 Als Einfriedung werden dabei Holzzaune aus vorwiegend senkrecht stehenden Latte vorgeschrieben.
 Begrünte Drahtgeflechte sind an den sonstigen Grundstücksgrenzen zulässig.
 Sockel sind nicht zulässig.

9. Sichtdreiecke

Im Bereich der in der Bebauungsplanzeichnung festgelegten Sichtdreiecke dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Hindernisse eine Höhe von 80 cm, gemessen von der Strassenoberkante, nicht überschreiten.

10. Bepflanzung

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sollen heimische Laubgehölze verwendet werden. Von der strassenseitigen Grundstücksgrenze wird empfohlen für einen Grundstückstreifen von 6,00 m Tiefe auf Nadelgehölze zu verzichten. Geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Tui) sind nicht zulässig.
 Vorhandene Hecken und Bäume sind zu erhalten. Zum Schutz der Grünbestände sind während der Bauzeit entsprechende Sicherungsmassnahmen zu veranlassen.
 Die Erschliessungsflächen auf den Grundstücken werden vor den Garagen und Stellplätzen auf eine Breite von max. 5,00 m begrenzt. Wenn Garagen an der Grenze zusammengebaut werden, ist ein Grünstreifen zwischen den Erschliessungsflächen von mind. 1,00 m Breite zu errichten.
 Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist möglichst gering zu halten, einschliesslich der Gebäude max. 0,5 der Grundstücksfläche.

11. Sonstiges

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen muss in ausreichend grossen Zisternen (2 cbm / 100 qm Dachfläche) zwischengespeichert und für die Bewässerung der Hausgärten und Grünanlagen verwendet werden. Eine Verwendung für Waschmaschinen und Toilettenspülung wird empfohlen. Der Überlauf der Zisternen kann in Oberflächengewässer bzw. in den örtlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden oder bei ausreichender Bodendurchlässigkeit versickern.
 Die Versiegelung der Grundstücke ist so gering wie möglich zu halten, einschliesslich der Gebäude max. 0,5 der Grundstücksfläche.
 Für befestigte Flächen sind Pflasterbeläge mit breiten Fugen, Einkornpflaster, Rasengittersteine u.A. zu verwenden.

12. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäss Paragraph 12 BauGB rechtskräftig.

Verfahrensvermerke

zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Hechlingen, Sandsiedlung IV"

a) Die Gemeinde Heidenheim hat am 22.04.1994 gemäss Par. 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Gebiet "Hechlingen, Sandsiedlung IV" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Heidenheim, den 22.04.1994
 Der Bürgermeister

b) Der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang an der Gemeindefesttafel vom 19.04.1994 bis 19.04.1994.

Heidenheim, den 19.04.1994
 Der Bürgermeister

c) Die Gemeinde Heidenheim hat am 28.11.1994 für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen, die Auslegung nach Par. 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Heidenheim, den 28.11.1994
 Der Bürgermeister

d) Die Auslegung des Bebauungsplan mit der Begründung wurde ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang an der Gemeindefesttafel vom 19.12.1994 bis 21.01.1995.

Heidenheim, den 21.01.1995
 Der Bürgermeister

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäss Par. 3 Abs. 2 BauGB vom 22.04.1994 bis 19.04.1994 in der Gemeindeverwaltung Heidenheim ausgelegt.

Heidenheim, den 19.04.1994
 Der Bürgermeister

f) Die Gemeinde Heidenheim hat, nach Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.11.1994 den Bebauungsplan gemäss Par. 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Heidenheim, den 28.11.1994
 Der Bürgermeister

g) Anzeigenvermerk
 Eine Anzeigenpflicht, des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes, gegenüber dem Landratsamt besteht gemäss Par. 2 Abs. 6 BauGB nicht.

Heidenheim, den 19.04.1995
 Der Bürgermeister

h) Bekanntmachungsvermerk
 Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde ortsüblich bekannt gemacht durch Aushang an der Gemeindefesttafel vom 19.04.1995 bis 19.04.1995.
 Der Bebauungsplan tritt damit am 22.04.1995 in Kraft.

Heidenheim, den 19.04.1995
 Der Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
 "HECHLINGEN,
 SANDSIEDLUNG IV"

VERFAHRENSTRÄGER GEMEINDE 91719 HEIDENHEIM
 LANDKREIS WEISSENBURG-
 GUNZENHAUSEN

ENTWURFSVERFASSER
 ARCHITEKT
 WINFRIED WOLFF
 SCHMIEDGASSE 29
 91747 WESTHEIM

MASSSTAB M 1 : 1000
 WESTHEIM, 14.11.1994
 GEÄNDERT, 28.03.1995



W. Wolff