

GEÄNDERTER BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET
"AM ÄNGERLEIN" IN MARKT HEIDENHEIM

Zeichenerklärung:

Festsetzung:

I. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BayNVO

II. Maß der baulichen Nutzung

III / U / D

3 Vollgeschosse, davon eines im Untergeschoß, Erdgeschoß und eines im Dachgeschoß als Höchstgrenze zulässig.
Dachneigung 38°-48°
Kniestock max. 50 cm gemessen Flucht Außenkante/Außenwand - Unterkante/Dachsparren.
Ortgang max. 30 cm
Dachüberstand max. 50 cm
OK. Roh- Fußboden EG bergseitig max. 30 cm über OK natürlichem Gelände.
Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,8
Max. 3 Wohnungen/Grundstück - mit Ausnahme Parzelle 21. Hier ist ein Doppelhaus mit insgesamt max. 6 Wohnung zulässig.

WA	III / U / D
0.4	0.8
SD 38°-48°	

WA

III / U / D

Grundfläche

Geschoßflächenzahl

Satteldach

Bauweise

III. Bauweise, Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



nur Hausgruppen, im vorliegenden Fall Reihenhäuser zulässig

 Baugrenze

IV. Sonstige Darstellung und Festsetzung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



öffentlicher Fußweg (Erschließungsweg)
(Pflaster mit breiter Fuge wegen
Versicherung)



Unterteilung der Straßenverkehrsfläche
(Fahrverkehr, Gehweg)



Unterteilung der Straße und Parkbucht
(siehe Schema "A")



vorgeschlagene Teilung der Grundstücke



Höhenlinien



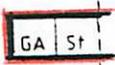
Bäume



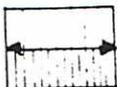
Bäume bestehend



Straucher z. T. bestehende Bepflanzung



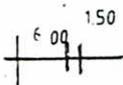
Flächen für Garagen und Stellplätze und
deren Zufahrten



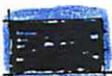
vorgeschlagene Gebäudestellung mit
eingetragener Hauptfirstrichtung



Radien



Maßangaben



Wasserflächen

②

Nummern der Bauparzellen

2311

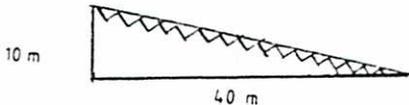
Flurstücksnummern



Grundstücksgrenzen



Allgemeine Grünfläche



Sichtdreieck

V. Gestaltung der Gebäude und Einfriedung

- a) Die Dachneigung beträgt 38° - 48° . Die mit dem Hauptgebäude verbundenen Garagen und Nebengebäude müssen eine einheitliche Dachneigung haben.
- b) Für das Haupt- und Nebengebäude mit festgesetzter Dachneigung sind nur Satteldächer zulässig, die mit Tonziegel oder ähnlich aussehendem Material, einzudecken sind, Farbe naturrot.
- c) Dachgauben sind zulässig, sie dürfen höchstens halb so lang wie die Firstlänge sein.
- d) Straßenseitige Grundstückseinfriedungen können als senkrechter Lattenzaun, Höhe einschl. Sockel max. 1,20 m, oder als Hecke ausgeführt werden. Sockelhöhe max. 30 cm.
- e) Die übrigen Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,50 m sein.
- f) Im Bereich der Grundstückseinfahrt und im Bereich der Gebäudezugänge dürfen Massivpfeiler in Zaunhöhe erstellt werden. Diese von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbaren Pfeiler dürfen nicht breiter als 30 cm sein.

VI. Weitere Festsetzungen

- a) Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der BauNVO, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Flächen und Geschößzahlen, sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

- b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Es sind mind. ein großkorniger einheimischer Laubbaum nach vollzogener Bebauung anzupflanzen.
- c) Bei der Durchführung von Baumpflanzen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlage der Deutschen Bundespost erforderlich.
- d) Für jede Wohneinheit ist 1 Garage/Stellplatz zu errichten.
- e) Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen. Garagen und Nebengebäude im Sinne und nach Maßgabe des Art. 7 Abs. 5 BayBO an den Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch dann, wenn diese mit dem Hauptgebäude baulich verbunden werden. Die Grenzgebäude dürfen nicht als Terrasse benutzt werden. Bei der vorgesehenen Grenzbebauung darf die Dachentwässerung nicht auf oder über den Nachbargrund erfolgen. Soweit die Baugrenze 5 m unterschreitet, müssen die Garagen im Abstand von mind. 5 m zur Straßebegrenzungslinie gebaut werden.
- f) Vor den Garagen sind Stauräume mit mind. 5 m, zur öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen und die nicht eingezäunt werden dürfen.
- g) Das Regenwasser ist soweit wie möglich breitflächig zu versickern. Die Hofflächen sind deshalb sickerfähig zu befestigen.

Weiter Festsetzungen

- a) Außenwände sind zu verputzen, oder mit Holz in senkrechter Schalung zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig. Die Holzverschalung muß sich auf max. 2 Seiten des Gebäudes beschränken.
- b) Fenster und Türen sind nur als stehende Rechteckformate zulässig, deren Höhe deutlich größer ist als die Breite. Fenster unterschiedlicher Größe müssen ein einheitliches Verhältnis von Höhe zu Breite aufweisen. Bei größeren Fensterformaten ab einer Breite von 1,20 m ist eine Gliederung (durch mehrere Flügel, Sprossen) erforderlich.
- c) Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen auf dem Grundstück keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stapelhaufen und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1 m über der Fahrbahn der Straßen erreichen.

Begründung:

Die Änderung des bestehenden, genehmigten Bebauungsplanes am Ängerlein wurde erforderlich, da die in diesem Bereich verlaufende Starkstrom-Überlandleitung des FÜW entfällt bzw. verlegt wird.

Hierdurch wurde die Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich.

Durch die starke Nachfrage an Bauplätzen bei der Gemeinde und da mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, war ein weiterer Grund eine Neuaufteilung der Bauplätze vorzunehmen.

Es wurden auch einige kleine Gruppen mit Reihenhäuser aufgenommen. Auch hier besteht eine Nachfrage.

Die Erschließung erfolgt genau wie im genehmigten Bebauungsplan über die best. südliche und östliche Straße.

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen.

Der Markt Heidenheim wird die erforderliche Erschließung vornehmen und genau wie im BA I umlegen.

Heidenheim, 18.01.1993

Aufstellungsvermerk

Aufstellung beschlossen am ... 19.06.92

Beschluß bekannt gemacht am ... 15.07.92

Datum 05.07.93

.....
1. Bürgermeister 

Auslegungsvermerk

Gebilligt und Auslegung beschlossen am ... 02.04.93

Auslegung ortsüblich bekannt gemacht am ... 13.04.93

öffentliche Auslegung vom 20.04.93 bis 21.05.93

Datum 05.07.93

.....
1. Bürgermeister 

Satzungsbeschluß

Nach Prüfung der Bedenken und Anregungen aufgestellt am ... 04.06.93

Datum 05.07.93

.....
1. Bürgermeister 

Anzeigenvermerk

Dem Landratsamt nach § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt mit Schreiben vom ... 05.07.93

Datum 05.07.93

.....
1. Bürgermeister 

Bekanntmachungsvermerk

Mit Bekanntmachung vom 29.12.1993 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig

Datum 29.12.1993

.....
1. Bürgermeister 

Aufgestellt: Heidenheim den 18.01.1993

1. Änderung am

2. Änderung am

Architekt Friedrich Bauer, Marktplatz 1, 8824 Heidenheim