



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,6 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 1,2 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
- 13,0 m Max. Firsthöhe in m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen, Nutzungsregelungen, Pflege und Entwicklung von Natur - und Landschaft

- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern
- Erhaltung von Sträuchern
- Schützenswerte Landschaftsbestandteile mit besonderer Pflanzen - und Tierwelt (Biotop mit Nummer und Biotopkartierung)



Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- 10° - 45° Dachneigung von - bis
- Hauptfirstrichtung zwingend, wahlweise zwischen Maßpfeil

PLANZEICHEN FÜR HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- Maße in Metern
- 712 Flurnummer
- Bestehende Höhenlinie mit Höhenangabe ü. NN
- Bestehendes Gebäude
- Böschungslinie

Lageplan M 1: 5000

Verfahrensvermerke

Der Markt Heidenheim hat in der Sitzung vom **20. NOV. 1998** die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „An der Dittenheimer Straße“ BA I in Markt Heidenheim beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **02. DEZ. 1998** ortsüblich bekanntgemacht.

Heidenheim, den **25. AUG. 1999**



U. Kirchdörfer
2. Bgm. Kirchdörfer

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „An der Dittenheimer Straße“ BA I in Markt Heidenheim in der Fassung vom **28. JAN. 1999** hat in der Zeit vom **02. MRZ. 1999** bis **18. MRZ. 1999** stattgefunden.

Heidenheim, den **25. AUG. 1999**



U. Kirchdörfer
2. Bgm. Kirchdörfer

Der Markt Heidenheim hat in der Sitzung vom **18. JUNI 1999** den Entwurf des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „An der Dittenheimer Straße“ BA I in Markt Heidenheim in der Fassung vom **28. JAN. 1999** mit Begründung beschlossen.

Heidenheim, den **25. AUG. 1999**



U. Kirchdörfer
2. Bgm. Kirchdörfer

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „An der Dittenheimer Straße“ BA I in Markt Heidenheim in der Fassung vom **28. JAN. 1999** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29. JUNI 1999** bis einschließlich **30. JULI 1999** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **21. JUNI 1999** ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß jedermann während der Auslegungsfrist die Unterlagen einsehen und Bedenken und Anregungen vorbringen kann.

Heidenheim, den **25. AUG. 1999**



U. Kirchdörfer
2. Bgm. Kirchdörfer

Der Markt Heidenheim hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **13. AUG. 1999** den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „An der Dittenheimer Straße“ BA I in Markt Heidenheim in der Fassung vom **28. JAN. 1999** gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Heidenheim, den **25. AUG. 1999**



U. Kirchdörfer
2. Bgm. Kirchdörfer

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „An der Dittenheimer Straße“ BA I in Markt Heidenheim wurde mit Schreiben vom AZ vom Landratsamt Weidenburg - Gunzenhausen nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Heidenheim, den
Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB nicht mehr erforderlich.

Siegel

Ziegler 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am **25.10.1999** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „An der Dittenheimer Straße“ BA I in Markt Heidenheim nebst Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung im Rathaus des Markt Heidenheim während der üblichen Dienststunden bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „An der Dittenheimer Straße“ BA I in Markt Heidenheim ist mit dem Tag der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Heidenheim, den **25.10.1999**



Ziegler 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET "An der Dittenheimer Straße" BA I

in Markt Heidenheim

Teil A
Planblatt M 1: 1000

Pleinfeld, den 28. Januar 1999



Teil B Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

GE gemäß § 8 Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl S.132).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

2.2 Zulässig (als Obergrenze) sind 2 Vollgeschosse

2.3 Die Firsthöhe darf bezogen auf die mittlere Geländehöhe der hangabwärts gelegenen Gebäudelängsseite 13,0 m Höhe nicht überschreiten

3. Bauweise

3.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise mit der Abweichung festgelegt, daß Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind soweit die Fassadengestaltung deutliche Zäsuren aufweist.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art 6 der BayBO bezüglich Abstandsflächen einzuhalten.

4. Stellplätze

Stellplätze sind auf dem Baugrundstück entsprechend den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach BayBO nachzuweisen.

5. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

5.1 Es sind beidseitig gleich geneigte Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 10° - 45° zu errichten.

5.3 Dachaufbauten in Form von Dacheinschnitten sind nicht zulässig.
Dachaufbauten in Form von Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig soweit ein Abstand zur Traufe von mindestens 1,0 m eingehalten wird und die Herstellung in der Dachneigung erfolgt.

5.4 Fassadenverkleidungen aus Kunststoffelementen, Fliesen und Fassadenplatten sowie vorgehängte Fassadenverkleidungen sind für Massivbauten unzulässig.
Für Gebäude in Holzkonstruktion sind Außenwandverkleidungen mit Holzverschalung zulässig.

5.5 Außenwände aus Mauerwerksteinen sind zu verputzen.

5.6 Es sind gedeckte erdfarbene Anstriche herzustellen.

5.7 Werbe- und Hinweisschilder dürfen die Wandhöhe der Gebäude nicht überragen und sind am Ort der Leistung herzustellen. Dachbeschriftungen sind unzulässig.

5.8 Die Oberkante des Erdgeschoß - Rohfußboden darf an der hangabwärts gelegenen Seite von Gebäuden nur maximal 20 cm über dem Mittel des natürlichen Geländeniveaus liegen.

6. Einfriedungen

- 6.1 Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche sind aus Maschendraht oder filigranen Metallgittern in der Neigung der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des natürlichen Geländes herzustellen. Die Zaunoberkante ist geradlinig auszuführen. Die Gesamthöhe des Zaunes muß größer als 90 cm sein und darf höchstens 1,8 m betragen. Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von maximal 15 cm zulässig und sind in der Neigung der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des natürlichen Geländes ohne Abtreppungen herzustellen. Pfeiler aus Mauerwerk oder Beton sind nicht zulässig.

7. Flächenbefestigung

- 7.1 Flächenbefestigungen sind möglichst versiegelungsarm (z.B. wassergebundene Beläge, Rasengittersteine, Naturstein- und Betonpflaster mit Splitt- oder Rasenfuge) herzustellen. Bituminöse Befestigungen und Betonflächen sind nur in Bereichen erforderlicher Wasserdichtheit (Waschplätzen, Umschlagplätzen etc.) zugelassen.

8. Entwässerung

- 8.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte in ausreichend dimensionierten Zisternen gespeichert und zur Bewässerung verwendet werden. Überlaufwasser aus Zisternen kann an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ein Zisternenvolumen von 1,0 m³ je 100 m² angeschlossener Fläche wird empfohlen. Schmutzwasser ist an den öffentlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

9. Grüngestaltung

- 9.1 Mindestens 20 % der Grundstückfläche sind als Grün- oder Pflanzflächen anzulegen. Pflanzflächen sind mit heimischen standortgerechten Stauden und Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen.
- 9.2 Die festgesetzte Randbepflanzung ist durch den Grundstückseigentümer mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen herzustellen, zu entwickeln und auf Dauer zu unterhalten. Randbepflanzungen sind als mindestens 4 - reihige Hecke mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1 m herzustellen. Im Abstand von 10 m ist ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Als Obstbäume sind heimische an den Standort angepasste traditionelle Obstsorten zu verwenden. Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit integriertem qualifizierter Bepflanzungsplan einschließlich Pflanzliste vorzulegen.
- 9.3 Fassadenteile mit einer Länge von mehr als 10 m ohne Unterbrechung durch Fenster, Türen oder Tore sind im Abstand von 5 m mit geeigneten Pflanzen zu beranken.
- 9.4 Die bestehende Hecke an der Nordseite des Geltungsbereiches und die Biotopkartierung 6930/53.18 werden mit Erhaltungszwang festgesetzt.
- 9.5 Die Lindenallee im Bereich der Zufahrtstraße wird mit Bestandsschutz festgesetzt.