

BEBAUUNGSPLAN

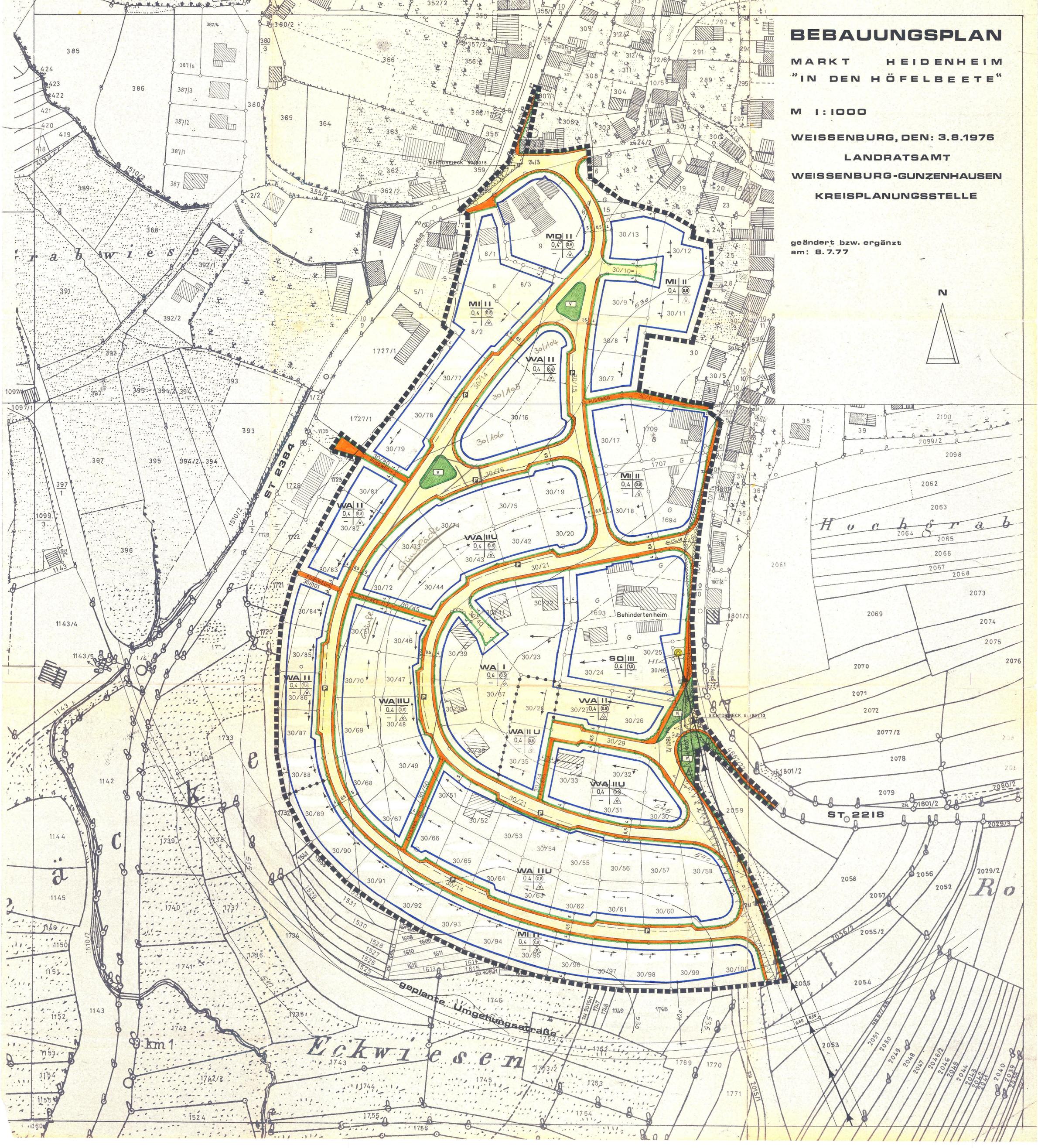
MARKT HEIDENHEIM
"IN DEN HÖFELBEETE"

M 1:1000

WEISSENBURG, DEN: 3.8.1976

LANDRATSAMT
WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN
KREISPLANUNGSSTELLE

geändert bzw. ergänzt
am: 8.7.77



1. Fertigung

Die Gemeinde Heidenheim hat am 13.11.1970 die Aufstellung des Bebauungsplanes "In den Höfelbeeten" beschlossen.



Heidenheim, den 17.09.1977.....
Hebermann
.....
(1. Bürgermeister)

Der Entwurf dieser Bekanntmachung mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 26.09.1977 bis 26.10.1977 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 17.09.1977 ortsüblich bekanntgemacht worden.



Heidenheim, den 17.09.1977.....
Hebermann
.....
(1. Bürgermeister)

Die Gemeinde hat nach § 10 BBauG diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. am: 07.11.1977



Heidenheim, den 18.11.1977.....
Hebermann
.....
(1. Bürgermeister)

Das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 02.12.1977 gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit der VO über die Übertragung von Aufgaben der Regierung nach den BBauG auf die Kreisverwaltungsbehörden vom 23.10.1968 in der Fassung der ÄndVO vom 04.12.1973 (GVBl S. 650) genehmigt.



Weißenburg, den 02.12.1977.....
Landratsamt
I.A.

gez. Dauscher RR

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist am 20.12.1977 gem. § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan nebst Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung in der Gemeindekanzlei Heidenheim während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Außerdem ist auf die Rechtsfolgen des § 155 a Sätze 1 und 2 BBauG sowie auf § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 BBauG hingewiesen worden.



Heidenheim, den 28.03.1978.....
Hebermann
.....
(1. Bürgermeister)

Der Bebauungsplan ist mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist der 20.12.1977, rechtsverbindlich geworden.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt am: 03.08.1976,
geändert am: 08.07.1977.

Weißenburg, den 08.07.1977.....
Landratsamt
Weißenburg-Gunzenhausen
- Kreisplanungsstelle -

[Signature]
I.A.
.....
(Hinz) Techn.Krs.Angest.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

Festsetzungen des Bebauungsplanes Art und Maß der baulichen Nutzung

A: FESTSETZUNGEN

Wohnbauflächen

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
MD	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
SO	Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl	
0,6	Geschoßflächenzahl	
	Zahl der Vollgeschosse:	
III	3 Vollgeschosse (Höchstgrenze)	Dachneigung 30°
II	2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)	Dachneigung 30°
I	1 Vollgeschoß (Höchstgrenze)	Dachneigung 30°
II/U	2 Vollgeschosse (Erdgeschoß und Untergeschoß) - Höchstgrenze -	Dachneigung 30° Traufhöhe: a) Für Grundstücke mit bergseitiger Erschließung 3,20 m (über Oberkante Gehsteig, gemessen in der Mitte der Hausfront). Oberkante Erdgeschoßfußboden darf nicht höher als 17 cm über Gehsteigoberfläche liegen. b) Für Grundstücke mit talseitiger Erschließung 6,40 m (über Oberkante Gehsteig, gemessen in der Mitte der Hausfront).

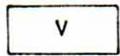
Bauweise, Baulinien, Baugrenze

○	Offene Bauweise
△	Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze

Grünflächen



Grünflächen



Verkehrsgrün

Verkehrsflächen



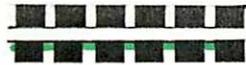
Straßenverkehrsflächen



Öffentliche Parkflächen



Straßenbegrenzungslinie



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie

Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

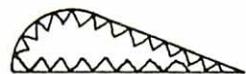


Starkstromleitung

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG)



Innerhalb dieser Sichtdreiecke dürfen auf dem Grundstück keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,00 m über der Fahrbahn erreichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 16 Abs. 3 BBauG)



Festgesetzte Firstrichtung



Hauptfirstrichtung parallel zur Straße,
abgewinkelter Anbau möglich

Flächen für Versorgungsanlagen



Umformerstation

B: HINWEISE

Bestandsangaben



Bestehende Wohngebäude



Bestehende Wirtschaftsgebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen

30/70

Plannummern



Höhenlinie



Vorschlag für die Teilung der Grundstücke

Weitere Festsetzungen

- a) Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschößzahlen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.
- b) Garagen und sonstige untergeordnete bauliche Anlagen sind in das Wohnhaus zu integrieren, mindestens aber mit diesem zusammenzubauen. ~~Die Firsthöhe der Garagen darf jedoch nicht mehr als 2,75 m über Gehsteigoberkante liegen.~~ Als Dachdeckung sind dunkelgetönte Tonziegel oder Pfannen zu verwenden. Für die Bedachung der Garagen können auch Eternitplatten in der selben Farbe verwendet werden. Grenzbebauung wird nicht gestattet.
- c) Sämtliche Fassaden und Fassadenteile (wie Gesimse und Jalousien o.ä.) sind in gedeckten Farbtönen auszuführen.
- d) Die Geschosse sind optisch zu trennen:
1. a) durch geringes Zurücksetzen des Unter- bzw. Kellergeschosses von etwa 50 cm oder
b) durch einen Balkon über die gesamte Längsansicht an der Talseite und
 2. durch dunklere erdige Farbgebung der Untergeschoßfassade.
- e) Hausterassen und Terrassierungen der nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Trockenmauerwerk auszuführen (kein Beton).
- f) Einfriedungen:
Die Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe ist hangseitig auf 30 cm begrenzt, bergseitig dürfen die Stützmauern nicht höher als 1,00 m sein, ein evtl. Holzzaun oder ähnliches auf die Stützmauer ist unzulässig. Die Höhe der Einfriedungen bzw. der Sockel, Stützmauer muß im Gefälle der Straße verlaufen. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen der Grundstücke dürfen nicht höher als 1,30 m sein.
Rohrmatten als Sichtblenden oder zur Einfriedung dürfen nicht verwendet werden.
- g) Anpflanzungen:
Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch angelegte Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dies gilt insbesondere für die Vorgärten.

"Hinweis

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch Verkehrslärm der Planungsrichtpegel für Wohngebiete während der Nachtzeit stellenweise geringfügig überschritten. Es kann sich deshalb in Einzelfällen die Notwendigkeit ergeben, geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen (z.B. Einbau dicht schließender Fenster mit erhöhter Luftschalldämpfung; Verlegung der besonders ruhebedürftigen Aufenthaltsräume - Schlaf- und Kinderzimmer - auf die den Verkehrswegen abgewandte Gebäudeseite). Die Einzelheiten sind im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu klären. "