

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "ROSENSTRASSE" Heidenheim M = 1: 1000

Marktgemeinde Heidenheim, Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen

Bauträger: Herr Gerd Grillenberger Hauptstraße 27 91719 Heidenheim-Degersheim

## Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

II/D 2 Vollgeschosse, davon 1 Dachgeschloß

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß

### 3. Bauweise

O Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

### 4. Weitere Festsetzungen

SD Satteldach 42° bis 52°

— Baugrenze

- - - Umgrenzung von Flächen für die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

↔ Firstrichtung (zwingend)

Ga Garage

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- geplante Grundstücksgrenze

### 5. Verkehrsflächen - Grünordnung

— Straßenbegrenzungslinie  
— Begrenzung sonstiger Nebenflächen  
— Straßenverkehrsflächen, MZS etc.

Grünfläche öffentlich  
Magerrasen, RAFU-Pflaster

Grünfläche privat  
Magerrasen, RAFU-Pflaster

Bepflanzung privat (Pflanzgebot)

Bepflanzung öffentlich

(Grünfläche auch als RAFU-Pflaster mit breiten Fugen möglich, z.B. für Mehrzweckstreifen, Stellplätze, Parkstreifen)

### 6. Sonstige Hinweise

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

Vorschlag zur Gebäudestellung

Vorschlag für Flächen der Garagen



## Verfahrensvermerke

Aufstellungsvermerk

Aufstellung beschlossen am 07.04.2000

Beschluß bekanntgemacht am 05.05.2000

Heidenheim, den 06.06.2001

1. Bürgermeister



Auslegungsvermerk

Gebilligt und Auslegung beschlossen am 16.03.2001

Auslegung ortsüblich bekanntgemacht am 27.03.2001

Öffentliche Auslegung vom 05.04. bis 07.05.2001

Heidenheim, den 06.06.2001

1. Bürgermeister



Satzungsbeschluß

Nach Prüfung der Bedenken und Anregungen aufgestellt am 18.05.2001

Heidenheim, den 06.06.2001

1. Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Mit Bekanntmachung vom 14.12.01 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig

Heidenheim, den 17.12.01

1. Bürgermeister



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Wohnbaugebiet "Rosenstraße"

Marktgemeinde Heidenheim Ldkrs. Weißenburg-Gunzenhausen

Aufgestellt: Degersheim, September 2000

1. Änderung am 22.01.2001

2. Änderung am 15.05.2001

Planverfasser:  
Grillenberger Straßen- Tiefbau GmbH  
Hauptstraße 19  
91719 Heidenheim-Degersheim

A. Wilhelm Dipl.-Ing.(FH)

Bauträger:  
Gerd Grillenberger  
Hauptstraße 27  
91719 Heidenheim-Degersheim

**Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für Wohnbaugebiet  
„Rosenstraße“ an der Dittenheimer-Rosenstraße in der  
Marktgemeinde Heidenheim  
Landkreis Weißenburg - Gunzenhausen**

**1. Geltungsbereich**

s. Planzeichnung

**2. Art der baulichen Nutzung**

WA, allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO

**2.1. Maß der baulichen Nutzung**

Es sind maximal 2 Vollgeschoße, davon eines als Dachgeschoß zulässig. Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist 0,3. Je Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

**3. Bauweise**

Offene Bauweise § 22 Abs. 2 Bau NVO, nur Einzelhäuser zulässig.

Die Regelabstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 Bay Bo sind einzuhalten.

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, daß Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude im Sinne und nach Maßgabe des Art 7 Abs. 4 Bay. Bo an den Grundstücksgrenzen zulässig sind.

Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den umgrenzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten.

#### 4. Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen

- 4.1. ~~Max. zulässige Wandhöhe des Wohnhauses 4,20 m über dem natürlichen Gelände-~~  
s. 1. Änderung des Bebauungsplanes zum 10.02.2003!
- 4.2. ~~OK Kellerdecke max. 0,50 m über Straßenhöhe gemessen im Bereich der Haustüre~~
- 4.3. Dachform Satteldach Neigung Hauptgebäude + Garagen 42° - 52 ° zulässig. Für Garagen ist eine Mindestdachneigung von 28° zulässig.
- 4.4. Kniestockhöhe bis max. 0,50 m zulässig
- 4.5. Dacheindeckung einschließlich Gauben naturrote Schuppendeckung aus Ton oder Beton, Haupt- und Nebengebäude gleich.
- 4.6. Dachaufbauten müssen sich nach Material, Anordnung, Form, Zahl, Größe und Farbe in die dominierenden Dachflächen einfügen. Sie dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten und in ihrer Addition kürzer als  $\frac{1}{2}$  der Trauflänge des Gebäudes sein. Sie müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten.
- 4.7. Dachausschnitte und turmartige Anbauten sind nicht zugelassen, ebenfalls keine Krüppelwalmdächer .
- 4.8. Dachüberstände – Höchstmaße  
Ortgang 30 cm  
Traufe 50 cm
- 4.9. Fenster sind rechteckig mit stehenden Formaten auszuführen.
- 4.10. Längs der Straßenfront sind als Einzäunung senkrechte Lattungen mit einem Sockel bis max. 30 cm Höhe oder Pflanzungen zulässig, für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf auch Maschendrahtzaun verwendet werden und ein Sockel, wie vor, angelegt werden.

Unzulässig sind Einfriedungen aus Nadelgehölzen, gemauerte Einfriedungen.

Die Höhe der Einzäunung darf eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten.

- 4.11. Geländeänderungen an seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind nur mit Zustimmung der Nachbarn zulässig.  
Zu- und Ausfahrten von den einzelnen Baugrundstücken direkt in die Rosenstraße sind nicht zulässig
- 4.12. Um eine Regenwasserrückhaltung zu erreichen, ist je Bauparzelle eine Zisterne mit mind. 2 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen anzulegen

## **5. Bepflanzungen/Grünordnung**

Die bebauten Grundstücke sind in einem angemessenen Zeitraum gärtnerisch zu gestalten.

In den privaten Gärten sind jeweils mind. zwei heimische Laubbäume zu pflanzen.

Die mit einem Pflanzgebot versehenen Flächen zur Randeingrünung des Baugebietes sind mit einheimischen Büschen und Gehölzen dicht zu bepflanzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 1998 zu beachten

*Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan,, Wohngebiet Rosenstraße“*

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 12 Bau BG rechtsverbindlich.

Degersheim, den 05.09.2000

Aufgestellt:

1. Änderung 22.01.2001

**GRILLENBERGER**  
Straßen- und Tiefbau  
Degersheim - Hauptstr. 25  
91719 Heidenheim.....  
Tel. (09833) 329 - Fax 15 17



.....  
(Dipl. Ing. FH Wilhelm)

Grillenberger  
Straßen- und Tiefbau GmbH  
Hauptstraße 25  
91719 Heidenheim – OT Degersheim

genehmigt: **Marktgemeinde Heidenheim**  
Heidenheim, den.....

.....  
E. Ziegler, 1. Bürgermeister