



Herausgegeben vom Bayer. Landesvermessungsamt
Hauptstelle: Vermessungsamt Weissenburg i. Bay. 1990
Druckunterlagen erneuert!

Masstab: 1 : 1000

Die Darstellung von Anlagen aus dem Katasterkatasterwerk ist der das Katasteramt übertragen. Die Verantwortung für die Genauigkeit der Darstellung liegt bei dem Katasteramt. Die Darstellung ist nur für den eigenen Bedarf. Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Planzeichen
-PlanzV B1-

- 1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2. Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse (Z)
III U+D Als Höchstgrenze
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
O Offene Bauweise

- 4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Strassenverkehrsfläche
Ridweg, Fussweg
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche
Pflanzgebiet für:
Bäume
Zu erhaltende Bäume
Hecke/Strauchhecke
Öffentliche Grünfläche

- 6. Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Spielplatz
Garagen

- 7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
Baugestaltung (Art. 90, Abs. 1, Satz 1 Bayer. BG)
Festsetzung
Satteldach
Flächdach
Geneigtes Dach
Nutzungsschablone
Baugbiet
Grundflächenzahl
Bauweise
Zahl der Vollgeschosse
Geschossflächenzahl
Dachform/
Dachneigung

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND DENKMALPFLEGE
GERHARD KÖHNEL
DIPL.-ING. ARCHITEKT
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND DENKMALPFLEGE
STELZENGASSE 34 91719 HÖHNENHEIM

DATUM : 06.12.1996
MASZTAB: 1 : 1000
ÄNDERUNG:
BEBAUUNGSPLAN HOHENTRÜDINGEN IM GRUNDACKER

TEL: 09223 / 1324
BÜRO BERLIN: KÖPNIKER STR. 9 10587 BERLIN
TEL: 300 / 6174724

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND DENKMALPFLEGE
GERHARD KÜHNEL
DIPL.-ING. ARCHITEKT

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND DENKMALPFLEGE
STELZERGASSE 36 91719 HEIDENHEIM

STELZERGASSE 36
D 91719 HEIDENHEIM
TELEFON 09833 - 1336

06.12.96

Satzung für die Änderung des Bebauungsplanes HOHENTRÜDINGEN / IM GRUNDACKER

§ 1 Baugebiet
Für das Baugebiet Im Grundacker wird der bestehende Bebauungsplan mit nachfolgenden Festsetzungen geändert..

§2 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich ist in der zeichnerischen Festsetzung definiert.

§ 3 Art der baulichen Nutzung
1. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet im Sinne §4 und §17 BauNVO festgesetzt.
2. GFZ 0,4 Grundflächenzahl § 17 BauNVO
3. GFZ 0,8 Geschößflächenzahl § 17 BauNVO

§ 4 Bauweise

Es gilt offene Bauweise wobei zur Förderung flächensparender Bauweise Doppelhäuser und Reihenhäuseranlagen bis 4 Reihenhäuser zugelassen werden.
Die Regelabstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung sind anzuwenden.

Es wird festgesetzt, daß Garagen und damit verbundene Nebengebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig sind. Insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt. Als maximale Länge für Grenzgaragen werden 8 Meter festgelegt.
Die Zulässigkeit von Garagen und mit ihnen verbundenen Nebengebäuden bemißt sich nach Art. 7 Abs. 4 der Bayer. Bauordnung . Abweichend hiervon sind Wandhöhen bis maximal 3,00 m über dem höchsten an die Garagen anschließenden Punkt des natürlichen Geländes zulässig, wenn die Garageneinfahrt von der Hangseite her erfolgt. In diesem Fall ist eine Unterkellerung der Garage mit Nebenräumen zulässig.

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 55 ° oder als Pultdächer mit 30 - 45 ° auszubilden. Bei einer Dachneigung von 38 ° ist ein Kniestock von maximal 50 cm zulässig. Bei steileren Dachneigungen ist ein Kniestock von 25 cm zulässig..

Generell sind für alle Grundstücke die Regelabstandsflächen nach Art. 6 und Art. 7 der Bayer. Bauordnung verbindlich. Dies gilt insbesondere für die Grundstücke 250 / 8, 250/9 und 250/10. Die oben aufgeführten Abweichungen für Garagen und Nebengebäude bleiben davon unberührt.

§5 Garagen und Nebengebäude

Nebengebäude und Garagen können eine flachere Dachneigung als die Hauptbaukörper aufnehmen und sind als erdgeschossige Baukörper auszubilden. Zusammenzubauende Garagen sind einheitlich zu gestalten und müssen gleiches Dacheindeckungsmaterial, Trauf- First- und Torhöhen erhalten. Nebengebäude dürfen nur als erdgeschossige Baukörper in Holzbauweise bis zu einer Grundfläche von 20 qm errichtet werden,

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND DENKMALPFLEGE

GERHARD KÜHNEL

DIPL.-ING. ARCHITEKT

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND DENKMALPFLEGE
STELZERGASSE 36 91719 HEIDENHEIM

STELZERGASSE 36
D 91719 HEIDENHEIM
TELEFON 09833 - 1336

06.12.96

Brandwände bleiben von dieser Regelung unberührt. Carports in Holzkonstruktion sind gestattet. Die Maximallänge von Grenzgaragen wird auf 8 Meter festgesetzt; die Gesamtnutzfläche für Grenzgaragen darf 50 qm nicht übersteigen. Grenzgaragen dürfen maximal 3 Meter Wandhöhe über dem höchsten an die Garagen anschließenden Punkt des natürlichen Geländes aufweisen.

§6 Entwässerung

Die anfallenden Schmutzabwässer sind in die öffentliche Kläranlage einzuleiten. Regenwasser muß auf dem Grundstück versickert werden. Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken ist gestattet. Aufgrund der Auslastung der Kläranlage dürfen weder Außeneinzugsgebiete noch Bau- oder Gebäudedrainagen an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Drän- und Oberflächenwasser ist erforderlichenfalls getrennt abzuleiten.

§7 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,50 Meter in folgenden Ausführungen zulässig:

1. Maschendrahtzaun ohne Sockel mit Heckenhinterpflanzung; Rabattensteine bis zu einer Höhe von 0,20 Metern über Gelände sind gestattet.
2. Holzzäune aus senkrecht angebrachten Latten, Sockelhöhe maximal 0,40 Meter.

§8 Erhaltung des Geländeprofiles

Die zu errichtenden Gebäude sind prinzipiell so zu planen, daß zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes und im Interesse der Stabilität der Hangformation (Vermeidung von aufwendigen Stützmauern) möglichst wenig Erdbewegungen und Abtragungen erfolgen müssen.

§9 Farben und Materialien

Die Gebäudeaußenflächen sind als Glattputz oder als Reibputz mit einer Körnung bis 5mm herzustellen. Vollflächige Verklinkerung oder Verblendung mit Keramik- oder Kunststoffmaterialien ist nicht zulässig. Senkrechte Holzverschalungen als Stülp- oder Leistenschalung ist gestattet. Hausanstriche sind in hellen Naturfarbtönen herzustellen, Hellbezugswert mindestens 45%, Grelle Farben und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

§ 10 Grünflächen, Bepflanzung

Mindestens 75 % der nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze und Garageneinfahrten sollen nicht bituminös versiegelt oder betoniert werden.

Unmittelbar nach der Bauvollendung sind im Gartenbereich mindestens drei heimische großkronige Laubbäume (Nußbaum, Haselnuß, Linde, Platane, Apfel, Kirsche, Birne,

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND DENKMALPFLEGE
GERHARD KÜHNEL
DIPL.-ING. ARCHITEKT

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND DENKMALPFLEGE
STELZERGASSE 36 91719 HEIDENHEIM

STELZERGASSE 36
D 91719 HEIDENHEIM
TELEFON 09833 - 1336

06.12.96

Quitte, Wilde Kirsche) zu setzen, wovon ein Baum im Bereich zwischen Haus und Straßenraum zu pflanzen ist.

Für die privaten Pflanzstreifen entlang der Grenzen des Geltungsbereiches besteht ein Pflanzgebot. Die Pflanzungen haben ausschließlich mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen zu erfolgen. Die Bewuchsbeschränkungen im Bereich der Leitungsschutzzone ist zu beachten. Es ist mindestens ein Gehölz pro qm anzusiedeln. Folgende Sträucher und Gehölze sind zu verwenden:

Bäume: Hainbuche, Winterlinde, Ulme, Eberesche, Baumhasel, Vogelkirsche, Spitzahorn, Traubenkirsche, Erle, Esche, sowie Apfel, Birne, Zwetschke; Sträucher: Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel Haselnuß, Liguster, Hundrose, Schlehe, Weißdorn, Holunder.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume mindestens in 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Deutschen Telekom erforderlich

§ 11 Weitere Festsetzungen zur Gestaltung

Fenster Türen

Fenster und Türen sind nur als stehende Rechteckformate zulässig, deren Höhe deutlich größer ist als die Breite. Bei größeren Fensterformaten über 1,20 m ist eine Gliederung durch mehrere Flügel erforderlich.

Dachaufbauten

Dachgauben sind als Schleppgauben, Spitzgauben mit stehenden Fensterformaten zulässig. Sie müssen sich auf die Fenster der darunter liegenden Geschosse beziehen und einen Abstand von mind. 2 Metern vom Ortgang einhalten. Dacheinschnitte, sowie Dachloggien werden ausgeschlossen.

Die Summe der Dachaufbauten sollen in Ihrer Addition kürzer sein als die 1/2 Trauflänge des Gebäudes.

Dacheindeckungsmaterial ziegelrot, Grasdächer sind zugelassen.

Sonnenkollektoren sind in die Dachfläche konstruktiv oder formal zu integrieren.

Dachüberstände dürfen am Ortgang nicht mehr als 15 cm und an der Traufe nicht mehr als 40 cm über die Außenwände vorspringen. Flugsparren sind ausgeschlossen.

§ 12 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gem § 12 BauGB mit dem Tage Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Grundacker" im Gemeindeteil Hohentrüdingen

Verfahrensvermerke:

- a) Der Markt Heidenheim hat am 23.02.1996 beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan "Im Grundacker" im Gemeindeteil Hohentrüdingen zu ändern. Der Beschluß, den Bebauungsplan zu ändern, wurde ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang in den gemeindlichen Bekanntmachungskästen vom 29.04.1996 bis 31.05.1996 (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Heidenheim, 09.12.1996

(Ziegler)

1. Bürgermeister

- b) Der Markt Heidenheim hat am 25.09.1996 den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Grundacker" gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung wurde ortsüblich bekanntgemacht durch Aushang in den gemeindlichen Bekanntmachungskästen vom 02.10.1996 bis 12.11.1996. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Im Grundacker" wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.10.1996 bis 11.11.1996 in der Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm öffentlich ausgelegt.



Heidenheim, 09.12.1996

(Ziegler)

1. Bürgermeister

- c) Der Markt Heidenheim hat, nach Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, mit Beschluß des Marktgemeinderates Heidenheim vom 29.11.1996 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Grundacker" im Gemeindeteil Hohentrüdingen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Heidenheim, 09.12.1996

(Ziegler)

1. Bürgermeister

- d) Die Änderung des Bebauungsplanes wurde dem Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen nach § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt mit Schreiben vom 09.12.1996.



Heidenheim, 09.12.1996

(Ziegler)

1. Bürgermeister

- e) Das Landratsamt Weißenburg-Gunzenhausen hat mit Schreiben vom 07.02.1997 Nr. 21-610 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB keine Einwände erhoben.



Heidenheim, 13.02.1997

(Ziegler)

1. Bürgermeister

- f) Die Anzeige des Bebauungsplanes wurde am 13.02.1997 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt damit in Kraft.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, Begründung und den in der Satzung enthaltenen textlichen Festsetzungen, liegt zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm in Heidenheim auf. Dort wird auch Auskunft über dessen Inhalt erteilt. Auf die Rechtsfolgen der § 214 und § 44 BauGB ist hingewiesen worden.



Heidenheim, 13.02.1997

(Ziegler)

1. Bürgermeister