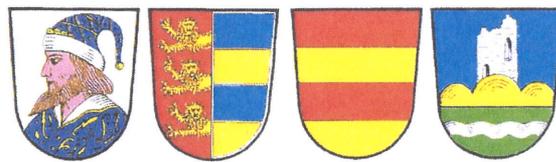


Markt Heidenheim

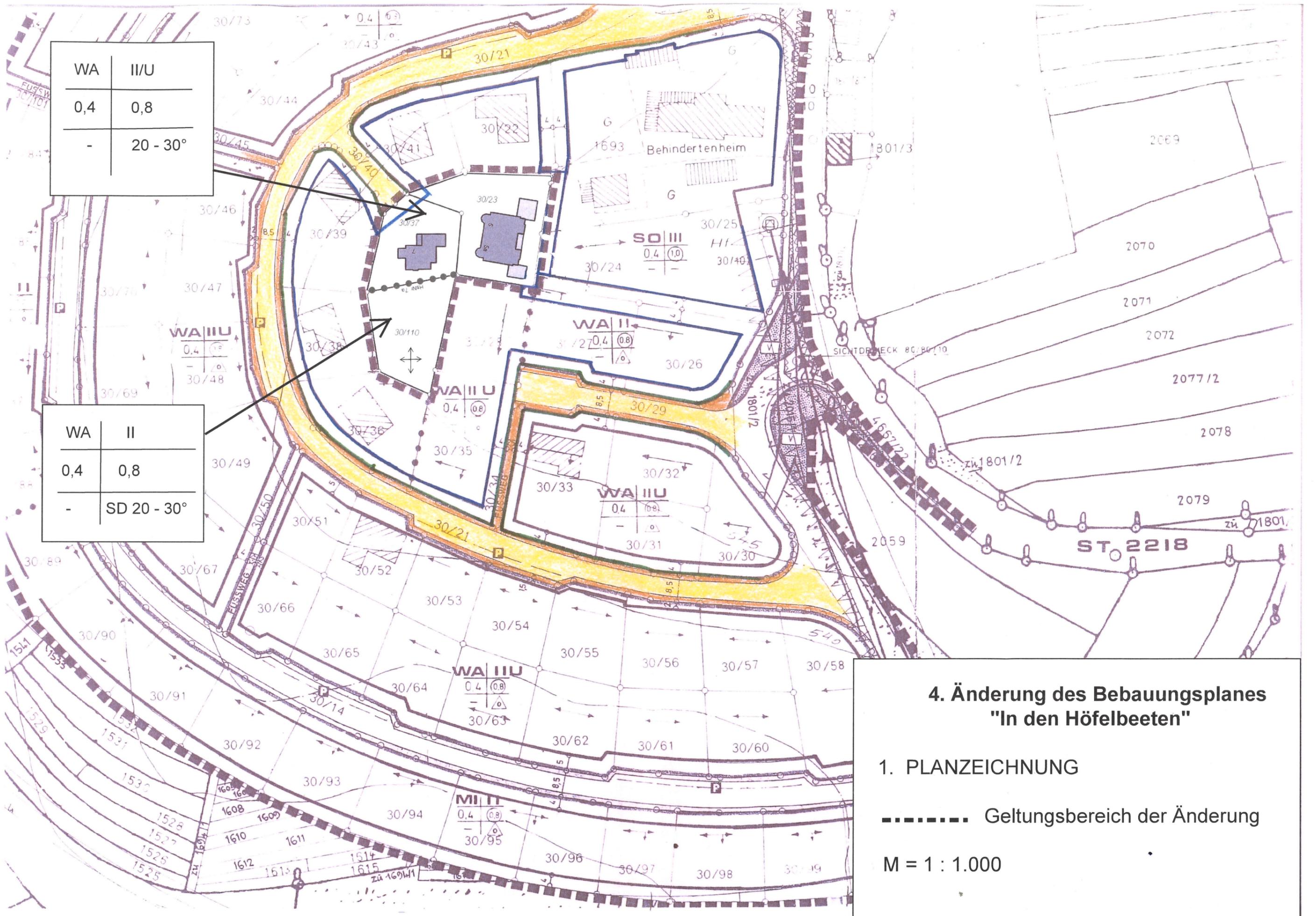
4. Änderung des Bebauungsplanes „In den Höfelbeeten“ in Heidenheim

Fl.-Nr. 30/23, 30/37, 30/110
Gemarkung Heidenheim



WA	II/U
0,4	0,8
-	20 - 30°

WA	II
0,4	0,8
-	SD 20 - 30°



**4. Änderung des Bebauungsplanes
"In den Höfelbeeten"**

1. PLANZEICHNUNG

----- Geltungsbereich der Änderung

M = 1 : 1.000

PRÄAMBEL

Der Markt Heidenheim erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

In der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan „In den Höfelbeeten“ – 4. Änderung

als

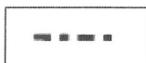
SATZUNG

Bestandteile der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist die Planzeichnung, die Festsetzungen durch Planzeichen und die Festsetzungen durch Text. Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

Für den Geltungsbereich werden die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „In den Höfelbeeten“ aufgehoben und durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes neu festgelegt.

2. FESTSETZUNGEN durch Planzeichen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

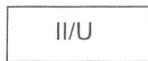


höchst zulässige Grundstücksflächenzahl GRZ: 0,4



höchst zulässige Geschossflächenzahl GRZ: 0,8

4 Zahl der Vollgeschosse

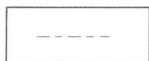


Maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Davon ein Vollgeschoss im Untergeschoss. Darüber hinausgehende Geschosse sind unzulässig.

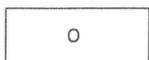


Maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Darüber hinausgehende Geschosse sind unzulässig.

5 Baugrenze / Bauweise



Baugrenze



offene Bauweise

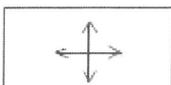
6 Gestaltung der Gebäude



bei II/U
Dachneigung 20° - 30°

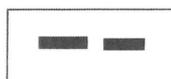


bei II
Satteldach mit Dachneigung 20° - 30°
max. Firsthöhe 9,50 m über bestehendes Gelände
(senkrecht gemessen am First)
Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdach zulässig.



Firstrichtung

7 Sonstige Planzeichen und Hinweise



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplanes

30/110

Grundstücksnummer

Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet.

3. VERFAHRENSVERMERKE

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „In den Höfelbeeten“ im Gemeindeteil Heidenheim

1. Der Marktgemeinderat Heidenheim hat in der Sitzung vom 12.01.22 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den rechtsgültigen Bebauungsplan für das Baugebiet „In den Höfelbeeten“ im Gemeindeteil Heidenheim zu ändern. Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern wurde ortsüblich am 17.01.22 bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.22 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.01.22 bis 25.02.22 beteiligt.
3. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.01.22 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.22 bis 25.02.22 ausgelegt.
4. Der Markt Heidenheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 16.03.22 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „In den Höfelbeeten“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.03.22 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt

Heidenheim, 17.03.2022

Susanne Feller

Susanne Feller
1. Bürgermeisterin



6. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 21.03.22 gemäß § 10 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht. Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Heidenheim, 22.03.2022

Susanne Feller

Susanne Feller
1. Bürgermeisterin

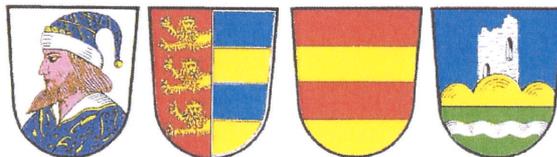


Markt Heidenheim

BEGRÜNDUNG

4. Änderung des Bebauungsplanes „In den Höfelbeeten“ in Heidenheim

Fl.-Nr. 30/23, 30/37, 30/110
Gemarkung Heidenheim



1. ALLGEMEINES

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB soll der rechtskräftige Bebauungsplan „In den Höfelbeeten“ des Marktes Heidenheim im Gemeindeteil Heidenheim im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert werden. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.01.2022 den entsprechenden Änderungsbeschluss gefasst.

2. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „In den Höfelbeeten“ wurde im Jahr 1977 rechtskräftig und ist bisher drei Mal in Teilbereichen geändert worden. Mit der 2. Änderung (Geltungsbereich identisch mit der gegenständlichen 4. Änderung) des Bebauungsplans „In den Höfelbeeten“ im Jahr 1993 sollte unweit des bestehenden Behindertenheimes die Möglichkeit geschaffen werden behindertengerechte Wohnhäuser zu errichten. Tatsächlich wurden aber in den 90er Jahren nur die Wohnhäuser Höfelbeetstraße 5 und 5a sowie Höfelbeetstraße 7 umgesetzt. Auf die Errichtung weiterer Gebäude wurde mangels Nachfrage verzichtet. Die südliche Teilfläche des Geltungsbereiches liegt daher seit über 25 Jahren brach. Vor einigen Jahren wurden die ursprünglichen Grundstücksflächen neu eingeteilt und vermessen, wodurch der Bebauungsplan nicht mehr umsetzbar ist. Auf dem dabei neu entstandenen südlichen Grundstück Fl.-Nr. 30/110 Gemarkung Heidenheim soll nunmehr die Bebauung mit einem Einfamilienhaus ermöglicht werden. Die Festsetzungen der aktuell noch rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes „In den Höfelbeeten“ machen jedoch, insbesondere durch die darin sehr eng gefasste Baulinie, eine Bebauung des Grundstücks Fl.-Nr. 30/110 Gemarkung Heidenheim kaum möglich.

Durch eine flexiblere Gestaltung der Festsetzungen im Geltungsbereich der 4. Änderung soll das bisher noch ungenutzte Baugrundstück endlich einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Der Markt Heidenheim sieht daher, auch aus städtebaulicher Sicht, die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans „In den Höfelbeeten“ im Gemeindeteil Heidenheim. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die Anforderungen und Wünschen an eine moderne Bebauung angepasst werden.

3. VERFAHEN NACH § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da das Plangebiet nur Innenbereichsflächen umfasst und die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 gegeben sind.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht notwendig. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Damit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

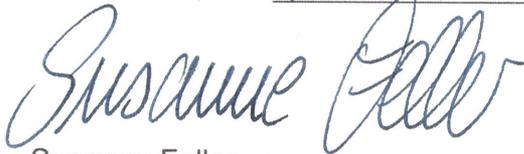
4. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die Grundstücke der derzeit gültigen 2. Änderung des Bebauungsplans „In den Höfelbeeten“. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Fl.-Nr. 30/23, 30/37 und 30/110 jeweils der Gemarkung Heidenheim.

5. UMSETZUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „In den Höfelbeeten“ werden die Festsetzungen an eine moderne Bebauung angepasst und das bisher brach liegende Grundstück Fl.-Nr. 30/110 Gemarkung Heidenheim endlich einer Bebauung zugeführt. Dies dürfte auch zur Schonung der knapper werdenden Baulandreserven anderorts dienen. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ebenso wurde bei der Bebauungsplanänderung darauf geachtet, dass sich für die bereits bestehende Bebauung keine unangemessene Beeinträchtigung ergibt.

Heidenheim, den 17.03.2022



Susanne Feller
1. Bürgermeisterin



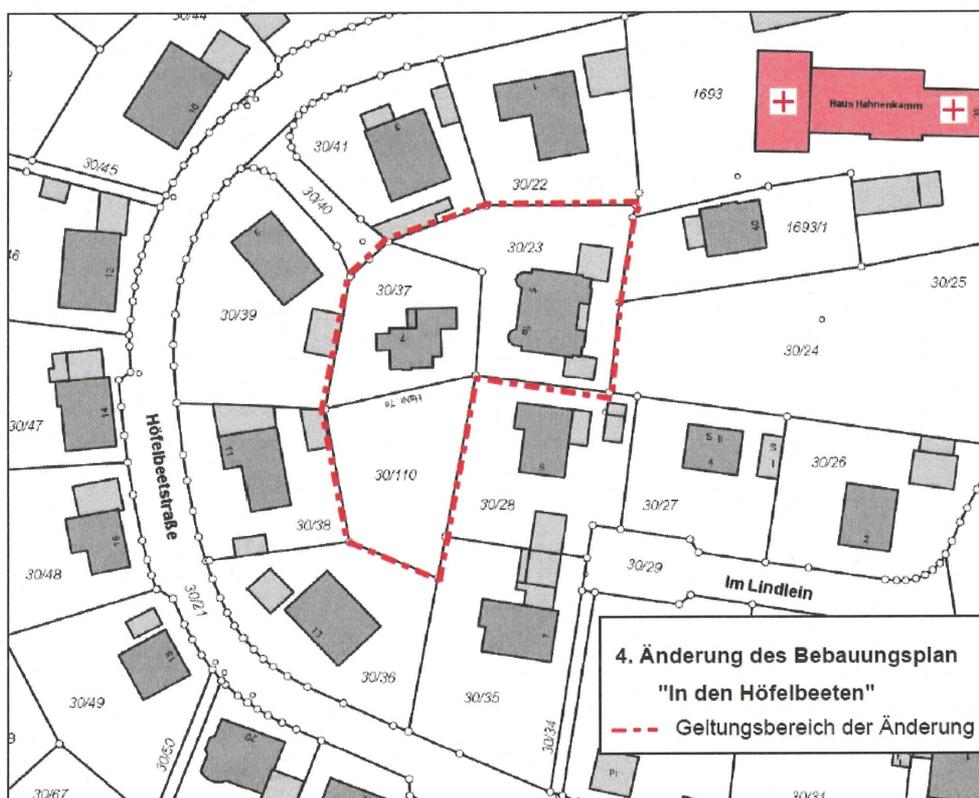


Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses zur 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet „In den Höfelbeeten“ in Heidenheim im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Marktgemeinderat Heidenheim hat mit Beschluss vom 16.03.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet „In den Höfelbeeten“ in Heidenheim gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen. Die Änderung erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB. Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplans für das Wohnbaugebiet „In den Höfelbeeten“ in Heidenheim in Kraft.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 30/23, 30/37 und 30/110 Gemarkung Heidenheim und ist im nachfolgenden Kartenausschnitt dargestellt.



Jedermann kann die 4. Änderung des Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet „In den Höfelbeeten“ in Heidenheim mit Satzungstext, Planzeichnung und der Begründung während der allgemeinen Geschäftszeiten in der Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm in Heidenheim, Ringstraße 12, Zimmer 15 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Ergänzend stehen die Planunterlagen auch online/digital auf der Homepage des Marktes Heidenheim zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretenen Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Heidenheim, den 18.03.2022

Aushang: 21.03.2022
Abnahme: 22.04.2022



Susanne Feller
1. Bürgermeisterin