



Landkreis: Heidenheim
Stadt: Herbrechtingen
Gemarkung: Bolheim



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Obere Wiesen – Zoeppritzstraße – Änderung II“

Vereinfachtes Verfahren nach §13 (1) BauGB

Schriftlicher Teil

- Entwurf -

Anlage: 1 Zeichnerischer Teil
Anlage: 2 Schriftlicher Teil
Anlage: 3 Begründung

Aufgestellt:
Steinheim, 25.07.2024

Anerkannt:
Herbrechtingen, 25.07.2024

KOLB Ingenieure, Helmut Kolb

Bürgermeister Daniel Vogt



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtsgrundlagen	1
2.	Verfahrensvermerke	2
3.	Ausfertigungsvermerk	3
I.	Planrechtliche Festsetzungen.....	4
1.	Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)	4
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO).....	4
1.2	Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO)	4
1.3	Zahl der Vollgeschosse.....	4
1.4	Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO).....	4
1.5	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB).....	4
1.6	Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB).....	4
1.7	Nebenanlagen pro Wohneinheit (§9 (1) 4 BauGB).....	4
1.8	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)	5
2.	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)	5
II.	Örtliche Bauvorschriften	6
1.	Äußere Gestaltung	6
1.1	Dachform und Dachneigung	6
1.2	Einfriedungen	6
1.3	Garagen	6



1. Rechtsgrundlagen

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017
zuletzt geändert am 12.07.2023

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 21.11.2017
zuletzt geändert am 03.07.2023

Landesbauordnung (LBO) BaWü

in der Fassung vom 05.03.2010
zuletzt geändert am 13.06.2023

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Fassung vom 18.12.1990
zuletzt geändert am 14.06.2021



2. Verfahrensvermerke

Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB	am
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr.	am
Billigung des Entwurfs unter Berücksichtigung der eingegange- nen Bedenken und Anregungen	am ...
Auslegungsbeschluss	am ...
Auslegung gem. § 3 (2) BauGB bekannt gemacht durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. ...	am ...
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt	vom bis
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt	vom bis
Beschluss über die eingegangenen Anregungen gem. § 3 (2) BauGB	am ...
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am ...
Als Satzung zum Zwecke der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB ausgefertigt	am ...
Bekanntmachung des Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB durch Amtliches Mitteilungsblatt / Ausgabe Nr. ...	am ...
In Kraft treten des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB	am ...

Dieser Lageplan mit Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom als Satzungen beschlossen wurden.

Herbrechtingen, den



.....
 Bürgermeister Daniel Vogt



3. Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates vom übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Herbrechtingen, den



.....
Bürgermeister Daniel Vogt



I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Allgemein Zulässig sind die in § 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen gem. § 1 (5) BauNVO

1.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 - § 21a BauNVO)

GRZ: **0,60** = Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Planeinschrieb

GFZ: **0,80** = Geschossflächenzahl (GFZ)

1.3 Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend Planeinschrieb:

III, max. drei (3) Vollgeschosse zulässig (Höchstmaß)

Nicht anrechenbare Staffelgeschosse und Dachgeschosse sind zulässig

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Vorgabe wird aufgehoben - Keine Einschränkungen in Bezug auf die Stellung der baulichen Anlagen.

1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den mit „GA“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ausnahme: Weitere Garagen können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erst dann zugelassen werden, wenn die mit „GA“ gekennzeichneten Flächen voll ausgenutzt sind.

Stellplätze sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen pro Wohneinheit (§9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sichtfelder sind einzuhalten.



1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung über 80 cm, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil festgelegten Gebäudehöhenfestsetzungen werden als Höchstmaß über der festgelegten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) getroffen. Als Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist hierbei die Oberkante Rohfußbodenhöhe definiert. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhen sind im zeichnerischen Teil angegeben.

Abweichungen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe von +/- 0,25 m sind möglich.

Für die Gebäudehöhe wird als Höchstmaß eine Höhe von 12,50 m von der angegebenen EFH festgelegt.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der EFH bis zur Oberkante Attika bei Flachdach, von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit

Eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe und Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig. Dachaufbauten zur solarenergetischen Nutzung (z.B. Solarenergie- und Photovoltaikanlagen) werden nicht auf die Höhenfestsetzungen angerechnet.



II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachformen:

Flachdach (FD)

Zulässige Dachneigungen:

Bei Flachdächern (FD) ist eine bautechnisch bedingte Neigung von bis zu 5° zulässig, diese ist jedoch in Form einer Attika in einheitlicher Höhe optisch zu verblenden. Für die Oberkante der Attika ist die maximal zulässige Gebäudehöhe verbindlich (vgl. Abschnitt I, 2. Höhe baulicher Anlagen).

Solarenergieanlagen:

Bei Flachdächern sind Aufständereien für Solarenergieanlagen zulässig, wobei diese Anlagen nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante der Attika hinausragen dürfen.

1.2 Einfriedungen

Zugelassen sind an der Straßenfront Sockel und ähnliches bis 0,20 m, ausgenommen notwendige Stützmauern bis max. 0,80 m. Zaun oder Hecke sind bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m, gemessen von den Verkehrsflächen, zugelassen. Zwischen den Grundstücken sind Einfriedigungen bis max. 1,50 m Gesamthöhe zugelassen.

1.3 Garagen

Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.