



Bebauungsplan "Ludwig-Lang-Straße"

(zwischen Brenzstraße, Theodor-Heuss-Straße, Bahnlinie,
St. Pöltener Straße und der Ploucquetstraße)

Maßstab 1 : 500

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke stimmen
mit dem Liegenschaftskataster überein.
Vermessung und Geoinformation
Heidenheim, den 30.06.2009

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, den 30.06.2009

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann
Diplom-Ingenieur

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan
gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat

vom 29.07.2004 am 26.08.2004
am
am

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, den

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen
tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

am

Heidenheim, den

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004

zuletzt geändert am 13.12.2006

DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)

vom 17.03.1998

LANDES-BODENSCHUTZ- UND ABFALLGESETZ (LBodSchAG)

vom 14.03.2004

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

vom 23.01.1990

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

vom 18.12.1990

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen

Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass

vom 17.11.1994

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:

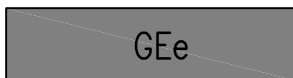
Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
Bauweise	Dachneigung
Wandhöhe	



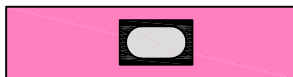
Mischgebiet, Gebietsteil 1 / Gebietsteil 2
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)



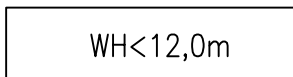
Kerngebiet, Gebietsteil 1 / Gebietsteil 2
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 7 BauNVO)



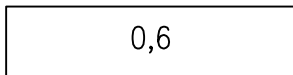
eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO, § 1 Abs.5 BauNVO)



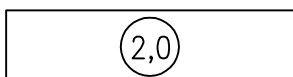
Fläche für den Gemeinbedarf – Sporthalle
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)



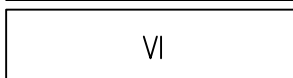
Höhe der baulichen Anlagen – zulässige Wandhöhe
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



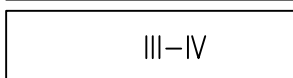
Grundflächenzahl, als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



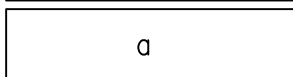
Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



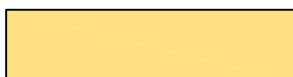
abweichende Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baulinie
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)




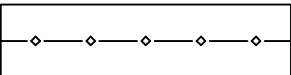
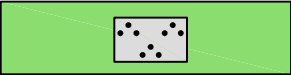
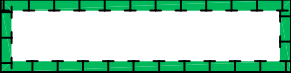

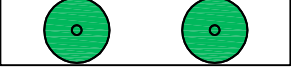
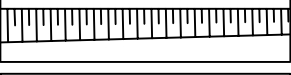
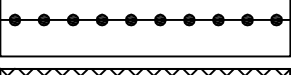
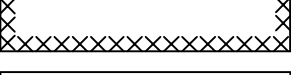


Verkehrsfläche (öffentlich)
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
	öffentliche Grünfläche – Parkanlage (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
	Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Böschung zur Herstellung von Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
	Baudenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg (§ 9 Abs.6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt:

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)
 - 1.1.1 Im Mischgebiet sind allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - 1.1.2 Im Mischgebietsteil MI1 sind sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - 1.1.3 Im Mischgebietsteil MI2 sind Wohngebäude im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind generell zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - 1.1.4 Im Kerngebiet (MK1 und MK2) sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 und 5 BauNVO (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen und Parkhäusern) sowie Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.1.5 Im Kerngebiet (MK2) sind zusätzlich zu den Festsetzungen nach Ziffer 1.1.4 auch Wohnnutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 sowie nach Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - 1.1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
 - 1.2.1 Die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe gilt für Gebäude entlang den festgesetzten Baulinien und ist das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Flachdächern einschließlich Gesimsen).
 - 1.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
 - 1.2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen für notwendige Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
- 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4, § 23 Abs. 2 BauNVO)
 - 1.3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbegrenzung zulässig.
 - 1.3.2 Entlang der Baulinien können Gebäudeteile auf maximal 30 % der Gebäudelänge bis zu 1 m hinter die Baulinie zurücktreten.
- 1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)
 - 1.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
 - 1.4.2 Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen (St) zulässig und können auf nicht überbaubarer Fläche im Anschluss an die für Kraftfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - 1.5.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf dient zur Errichtung einer Sporthalle und der dafür notwendigen Stellplätze.
- 1.6 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - 1.6.1 Im Bereich des städtischen Abwasserkanals in der öffentlichen Grünfläche östlich der Brenz sind Bäume und tiefwurzelnde Pflanzen nicht zulässig.
- 1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1.7.1 Die mit Planzeichen 13.1 PlanzVO 90 umgrenzten öffentlichen Grünflächen entlang der Brenz, die auf diesen Flächen festgesetzten Pflanzgebote gemäß Ziffer 1.11 sowie die im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Pflanzgebote für Bäume dienen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die in anderen Bebauungsplänen in Heidenheim erfolgen und dort selbst nicht vollständig ausgeglichen werden können.
 - 1.7.2 Oberflächenwasser von Pkw-Stellplätzen, Grundstückszufahrten und –zugängen ist durch entsprechende Materialwahl der Beläge oder durch geeignete bauliche Ausführung auf dem Grundstück großflächig zur Versickerung zu bringen.
- 1.8 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
 - 1.8.1 Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplangebiet für Heizzwecke nur emissionsarme Brennstoffe zu verwenden. Feste Brennstoffe wie Holz oder Kohle (Holzpellets sind hiervon ausgenommen) sind nicht zulässig.

- 1.9 Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- 1.9.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind technische Vorkehrungen (z. B. Einbau von Leerrohren) zu treffen, die den Anschluss erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie) problemlos ermöglichen.
- 1.10 Maßnahmen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.10.1 Im durch Planzeichen 15.6 PlanzVO 90 umgrenzten Bereich sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen und im Einzelfall gutachterlich nachzuweisen.
- Für Fassaden entlang der Ploucquetstraße und entlang der Brenz mit Orientierung zur Ludwig-Lang-Straße bzw. Bahnlinie und B 19 sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete zur Nachtzeit überschritten.
- Die Außenbauteile der benannten Fassaden sind unter Anwendung der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und –größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
- Ruhebedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) und deren Fensteröffnungen sind auf den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
- Ist eine solche Orientierung nicht möglich, ist der Schallschutz über den Einbau von Schallschutzfenstern mit Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasungen vor den Fensteröffnungen unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 bei dauerhafter Belüftung zu gewährleisten. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 und Gewährleistung einer dauerhaften, angemessenen Belüftung sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.
- 1.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.11.1 Auf den öffentlichen Grünflächen sind in der Summe mindestens 30 hochstämmige Bäume und 300 qm Sträucher (Pflanzdichte ca. 7 Pflanze je 10 qm Pflanzfläche) zu pflanzen.
- 1.11.2 Für die nach den Richtlinien des Innenministeriums notwendigen Stellplätze, die auf freier Fläche errichtet werden, ist je 100 qm Stellplatzfläche mindestens ein breitkroniger Baum im Bereich dieser Flächen zu pflanzen und zu unterhalten.
- 1.12 Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 1.12.1 Böschungen, die zur Herstellung der Straßen und Wege notwendig werden, müssen von den Grundstückseigentümern ohne Anspruch auf Kostenersatz geduldet werden.
- 1.13 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 1.13.1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt festzulegen.

2. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB); Hinweise

- 2.1 Die Einhaltung der Festsetzungen zum Schallschutz ist mit Einreichung des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.
- 2.2 Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Fassung vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.
- 2.3 Im Bereich zwischen der Christianstraße, Ludwig-Lang-Straße, St. Pöltener Straße und Ploucquetstraße befinden sich drei Brunnenanlagen. Die Einbeziehung dieser Anlagen in die künftigen Objektplanungen ist mit dem Landratsamt abzustimmen.

- 2.4 Auf die Eigenwasserversorgung der Firma Voith für Trinkwasser und Brauchwasser wird hingewiesen.
- 2.5 Bei den im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen handelt es sich um folgende Altstandorte:
- AS Christianstraße 25,
frühere Nutzung: Metallverarbeitung, Tankstelle, KfZ-Gewerbe,
 - Vorklassifiziert bei der HISTE im Jahr 1996 B
AS Brenzstraße 40,
 - frühere Nutzung: öffentliche Tankstelle,
Bewertung 1997 im Rahmen der HISTE auf Beweinsniveau B
AS An der Stadtwaage 2,
frühere Nutzung: Herstellung und Verarbeitung von Papier und Pappe.
Bewertung 2004 auf Beweinsniveau 2 mit Handlungsbedarf Entsorgungsrelevanz

Weitere Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen. (§ 3 Abs. 1 LBodSchAG).

- 2.6 Bei der Planung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderer Fläche vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von unbelastetem Bodenmaterial auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes.
- 2.7 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.8 Gemäß § 45 b Abs. 3 Wassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 bebaut werden, durch Versickerung oder durch Einleitung in oberirdische Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Aus diesem Grund erfolgt die Entwässerung der Baugrundstücke über ein modifiziertes Trennsystem. Die ordnungsgemäße Ableitung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.
- 2.9 Bereiche eines römischen Vicus (Zivilsiedlung zum Kastell) und des abgegangenen Dorfes Heidenheim reichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten Bodeneingriffe in noch ungestörten Bereichen vorgesehen sein, sind rechtzeitig Baggerschnitte unter Beteiligung des Landesdenkmalamtes durchzuführen. Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalenschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.10 Jegliche Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos hinzunehmen. Sollten Schutzmaßnahmen notwendig sein, sind diese auf Kosten der Stadt bzw. der Anlieger außerhalb des Bahngeländes zu errichten. Auf eventuelle Belästigung durch die Bahn wird hingewiesen. Bei Anpflanzungen entlang der Bahnlinie sind die Bestimmungen des Nachbarrechts und das Merkblatt der DB über Pflanzabstände zu beachten.
- 2.11 Bei der Planung und Herstellung von Beleuchtungseinrichtungen auf den Grundstücken südlich der Bahnanlagen ist darauf zu achten, dass von diesen keine Blendwirkungen auf den Bahnbetrieb ausgehen.
- 2.12 Aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 2.13 Die Darstellungen zur Gliederung der Verkehrsflächen (Fahrbahnränder, Verkehrsinseln, Markierungen) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.