



Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Mittelfeld"

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, 25.02.2016

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, 25.02.2016

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Bernd Lahr
Diplom-Ingenieur

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 21.05.2015	am 03.07.2015
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung	am 08.04.2016
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 18.04.2016 bis 19.05.2016
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat	am 15.11.2016

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, 16.11.2016

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.
Die Übereinstimmung dieser Mehrfertigung mit der Erstfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird hiermit bestätigt.

Heidenheim, 02.12.2016

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

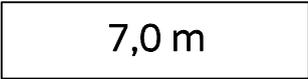
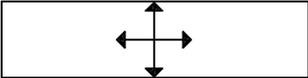
Bebauungsplan

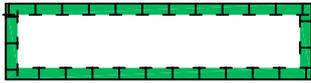
Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB)	vom 23.09.2004	zuletzt geändert am 20.10.2015
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	vom 17.03.1998	zuletzt geändert am 31.08.2015
Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)	vom 14.12.2004	zuletzt geändert am 17.12.2009
Baunutzungsverordnung BauNVO	vom 23.01.1990	zuletzt geändert am 11.06.2013
Planzeichenverordnung (PlanZV)	vom 18.12.1990	zuletzt geändert am 22.07.2011
Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Heidenheim-Nattheim, genehmigt durch Erlass	vom 17.11.1994	

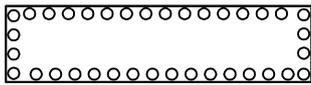
Planzeichenerläuterung:

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Gebäudehöhe	Dachneigung

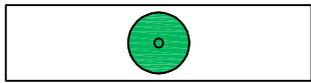
	Gewerbegebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)
	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)
	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)
	zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
	offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Verkehrsfläche (öffentlich) mit Angaben zur Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsgrün - Bestandteil der Verkehrsflächen i.S.v. § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Flächen für Entsorgungsanlagen - Wertstoffsammelstelle (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
	öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Flächen für die Wasserwirtschaft - Regenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



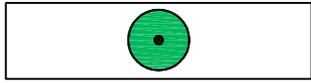
Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



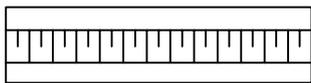
Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Pflanzgebot für Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Pflanzbindung für Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Flächen für Auffüllungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 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 Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Gastronomiebetriebe und Einzelhandelsbetriebe nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1 unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Hiervon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe zur Grund- und Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittelsortimente) sowie Verkaufsflächen bis 30 % der tatsächlichen Grundfläche als untergeordnete Nebenanlage eines Handwerksbetriebes. Für KFZ-Betriebe kann einer Überschreitung der Verkaufsflächenbegrenzung im Rahmen der zulässigen Grundfläche zugestimmt werden.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die unter § 8 Abs. 2 Ziff. 1 genannten Lagerplätze nur als untergeordnete Nebenanlage (< 20 % der Grundstücksfläche) zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Überschreitungen können im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn zusätzlich zu den Pflanzgeboten nach Ziff. 1.7 je 100 m² der überschreitenden Fläche ein Baum gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften gepflanzt wird.
- 1.1.3 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die unter § 8 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind ergänzend zu den Festsetzungen nach Ziff. 1.1.1 bis 1.1.3 nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.1.4 Die unter § 8 Abs. 3 Ziff. 3 aufgeführten Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

- 1.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von notwendigen Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Ziff. 3 BauNVO).
- 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 Die zulässige Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der obersten Dachhaut (einschl. Oberkante Attika). Bei geeigneten Dächern kann die Firsthöhe die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten. Untergeordnete Dachaufbauten (Dachentlüftungen, Aufzugsschächte, Anlagen für alternative Energiegewinnung) sind hiervon ausgenommen.

1.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Die Stellung der Baukörper kann bis zu 5° von der vorgegebenen Gebäudestellung abweichen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

1.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig. Nicht überdachte Stellplätze können hier als Ausnahme und unter Berücksichtigung von Ziff. 1.7 zugelassen werden (§ 12 BauNVO).

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1 Verkehrliche Anbindungen des Gewerbegebiets unmittelbar an die K 3032 und die Wirtschaftswege (Flurstücke 2842/1 und 1138) sind nicht zulässig.

1.5.2 Baugrundstücke bis zu einer Breite von 50 m dürfen nur eine, breitere Grundstücke max. zwei Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Die Breite der Zufahrten kann max. 8 m betragen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Sämtliches Dachwasser, Oberflächenwasser von PKW-Stellplätzen, deren Zufahrten, sofern diese nicht von LKW-Verkehr benutzt werden sowie von Gehwegflächen und anderen nicht gewerblich genutzten Flächen muss getrennt vom Schmutzwasser in die Versickerungsmulden in den öffentlichen Grünflächen eingeleitet werden, sofern die Grundstücke an die öffentlichen Grünflächen angrenzen. Alle übrigen Grundstücke müssen ihr Dachwasser und Oberflächenwasser in die Regenwasserkanäle in den Verkehrsflächen einleiten.

1.6.2 Alle Maßnahmen nach Ziffer 1.6.1 und Ziffer 1.7 werden als Ausgleich für die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans notwendig. Die Herstellung der Versickerungsmulden, alle Begrünungen auf den öffentlichen Grünflächen sowie die Flächen selbst werden als Ausgleich für die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans notwendig und werden allen Baugrundstücken und den geplanten Straßenflächen zugeordnet. Die dadurch anfallenden Kosten werden entsprechend der Kostenerstattungssatzung (KES) vom 01.10.1998 verrechnet (§ 1a Abs. 3 BauGB).

1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Bindung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugrundstücke ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche je angefangene 15 m Straßenlänge ein Baum gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften zu pflanzen.

1.7.2 Mindestens 10 % der Baugrundstücksflächen sind mit Sträuchern gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) zu bepflanzen.

1.7.3 Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich zu Ziffer 1.7.1 auf dem Grundstück ein Baum gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften zu pflanzen. Die in Ziffer 1.7.1 festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume werden auf die erforderliche Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

1.7.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind entlang den für die verkehrliche Erschließung zulässigen öffentlichen Verkehrsflächen zu mind. 50 % gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften zu bepflanzen. Hierauf werden die nach Ziff. 1.7.2 und 1.7.3 geforderten Pflanzmaßnahmen angerechnet.

1.7.5 Die mit Planzeichen 13.2.1 PlanZV umgrenzte private Fläche ist mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) und Bäumen gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften zu bepflanzen. Diese Pflanzmaßnahmen werden auf die nach Ziff. 1.7.2 und 1.7.3 geforderten Maßnahmen angerechnet.

- 1.7.6 Innerhalb der mit Planzeichen 13.2.1 PlanZV umgrenzten öffentlichen Grünflächen sind insgesamt 20 Bäume und 1.000 Sträucher entsprechend der Artenliste nach Ziffer 3.1 der örtlichen Bauvorschriften anzupflanzen.
- 1.7.7 Die nach Ziffer 1.7.1 bis 1.7.6 vorgenommenen Anpflanzungen sowie die mit Pflanzgebot und Pflanzbindung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei evtl. Abgang zu ersetzen.
- 1.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Nr. 26 BauGB)
- 1.8.1 Auffüllungen von Baugrundstücken sind zulässig, wenn diese im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher abgeböschert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).
- 1.8.2 Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig werden, müssen auf den angrenzenden Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).
- 1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 1.9.1 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 Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Fassung vom 14.12.1977 ist zu beachten.
- 2.2 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen. Alle Bodenarbeiten sind im Hinblick auf die spätere Nutzung nur bei trockener Witterung auszuführen, um Bodenverdichtungen möglichst zu vermeiden (§ 4 BBodSchG).
- 2.3 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 Heidenheim.
- 2.4 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.5 Bei der Lagerung und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Einschränkungen entsprechend der Anlageverordnung – VAWS vom 11.02.1994 (GBl. Seite 182 ff), zuletzt geändert am 25.01.2012 (GBl. Nr. 3, S. 65), zu beachten.
- 2.6 Sollte sich bei den Aushubarbeiten eine Kontamination des Bodens herausstellen, ist hinsichtlich der Entsorgung das Landratsamt, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beteiligen.
- 2.7 Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem.
- 2.8 Bei der Herstellung von Versickerungsmaßnahmen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) zu beachten.
- 2.9 Wegen stark wechselnder geologischer Verhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 und DIN 4020 empfohlen.
- 2.10 Im westlichen Bereich ist bei der Bauausführung evtl. mit erhöhtem Aufwand zu rechnen (temporärer Schichtwasserzutritt, Baugrubenwände mit flachem Ausführungswinkel < 40°).
- 2.11 Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplangebiet für Heizzwecke nur emissionsarme Brennstoffe zu verwenden. Bei der Nutzung von Festbrennstoffen zu Heizzwecken sind die Emissionsgrenzwerte der Kleinf Feuerungsanlagen-Verordnung vom 22.03.2010 einzuhalten.
- 2.12 Für Büro- und Wohnräume, die der K 3032 zugewandt sind, wird der Einbau von Schallschutzfenstern empfohlen.
- 2.13 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.14 Die Ausgestaltung des Straßenraums ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt durch verkehrsrechtliche Anordnung nach StVO.

Örtliche Bauvorschriften

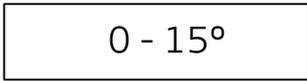
Rechtsgrundlage:
Die Landesbauordnung (LBO)

vom 08.08.1995 zuletzt geändert am 11.11.2014

Planzeichenerläuterung:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschriften



zulässige Dachneigung
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15 °, sofern die zulässigen Gebäudehöhen nach Ziffer 1.2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen eingehalten sind.

1. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2 Werbeanlagen sind in nicht überbaubarer Fläche zur freien Landschaft und entlang der K 3032 nicht zulässig.

1.3 Werbeanlagen mit intermittierender Beleuchtung sind nicht zulässig.

2. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für Bepflanzungen sind nur standortgerechte Pflanzen gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.1 zu verwenden.

2.2 Feste Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind nur in Form von Drahtzäunen bis 2,0 m Höhe zulässig.

3. Artenliste für Bepflanzungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Für alle Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Schwarzerle, Spitzahorn, Stieleiche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Winterlinde, Obstbäume (ortstypische Sorten)

Für die im Plan dargestellten Pflanzgebote für Einzelbäume entlang den Erschließungsstraßen sind nur Feldahorn, Vogelkirsche, Traubenkirsche und Winterlinde zulässig.

Sträucher: Bergwaldrebe, Eibe, Feldahorn, Flieder, Goldglöckchen, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Heckenrose, Holunder, Hundsrose, Kornelkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Pfeifenstrauch, Schlehe, Schneeball, Sommerflieder, Spierstrauch, Weißdorn, Wildrosen, Weigelia, Zierjohannisbeere

3.2 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja, Fichten, Zypressen) im Anschluss an öffentliche Flächen sind nicht zulässig.