

Stadt Heidenheim

**Bebauungsplan und Satzung
über örtliche Bauvorschriften
„Haintal / Hardtwald“**

TEXTTEIL

Planungsrechtliche Festsetzungen | Örtliche Bauvorschriften | Hinweise |
Verfahrensvermerke | Pflanzliste

ENTWURF

13.10.2025

Inhalt

I	GRUNDLAGEN	4
(1)	Rechtsgrundlagen	4
(2)	Anhang zum Bebauungsplan	4
(3)	Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften	4
(4)	Geltungsbereich	5
(5)	Begriffsdefinitionen	5
II	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
(1)	Art der baulichen Nutzung	6
(2)	Maß der baulichen Nutzung	7
(3)	Bauweise	8
(4)	Überbaubare Grundstücksfläche	8
(5)	Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	8
(6)	Nebenanlagen	8
(7)	Verkehrsflächen	9
(8)	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	9
(9)	Versorgungsflächen	9
(10)	Hauptversorgungsleitungen	9
(11)	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	11
(12)	Grünflächen	11
(13)	Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen und Gebiete, in denen bei der Einrichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen	12
(14)	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
(15)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	19
(16)	Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben;	20
(17)	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	21
(18)	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	22
(19)	Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände	23
(20)	Umlegung Kompensationskosten	23
III	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	24
(1)	Gestaltung der baulichen Anlagen	24
(2)	Fassadengestaltung	24
(3)	Werbeanlagen	25

(4)	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	25
	Verwendung wasserdurchlässiger* Beläge	26
(5)	Einfriedungen und Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	26
(6)	Stellplatzverpflichtung	27
(7)	Geländeveränderungen	28
(8)	Ordnungswidrigkeiten	28
(9)	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	28
IV	Hinweise	29
(1)	Verfahren	29
(2)	Bodenfunde/ Denkmalpflege	29
(3)	Bodenschutz Geotechnische Hinweise	29
(4)	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	31
(5)	Altlasten / Baugrund	32
(6)	Mineralische Abfälle	32
(7)	Versorgungsleitungen, Verteileranlagen	33
(8)	Hinweise zum Schallschutz	36
(9)	Gutachten	36
V	VERFAHRENSVERMERKE	37
VI	ANHANG	38

I GRUNDLAGEN

(1) Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I 2025 Nr. 189)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

(2) Anhang zum Bebauungsplan

Pflanzkatalog – Pflanzliste

(3) Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- | | |
|--|---|
| • Begründung
vom 13.10.2025 | • Habitatpotentialanalyse
vom 06.07.2020 |
| • Umweltbericht
vom 08.01.2026 | • Schallgutachten Verkehrslärm
vom 07.08.2025 |
| • Grünordnungsplan
vom 13.10.2025 | • Versickerungsgutachten
vom 08.08.2025 |
| • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
vom 18.08.2025 | • Wasserhaushaltsbilanz
vom 01.2026 |

(4) Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

(5) Begriffsdefinitionen

Zur Klarstellung der planerischen Intention und zur Vermeidung von Missverständnissen werden die folgenden Begriffe vorab definiert:

- **Begrünung:**
Damit ist die vegetative Bepflanzung mit lebenden Pflanzen und Gräsern gemeint, um die Wohngebiete und Urbane Gebiete ökologisch aufzuwerten. **Nicht** gemeint sind lediglich farblich (grün) gestaltete Flächen und Bereiche.
- **Gärtnerisch anzulegen:**
Damit ist das gestaltete Anpflanzen der nicht-bebauten Grundstücke mithilfe von lebenden Pflanzen, Gräsern, Bäumen und Sträuchern zur Sicherung ökologisch hochwertiger Freiflächen gemeint.
- **Dauerhaft wasserdurchlässig:**
Als dauerhaft wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzungen gelten Beläge, die den Anforderungen der DWA_A 138 genügen und einem kf-Wert $\geq 7,5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ (Wasserdurchlässigkeit von mindestens $270 \text{ l/(s} \cdot \text{ha)}$) oder einem Sickerbeiwert $\geq 0,1 \text{ mm/s}$ entsprechen. Die Versickerungsfähigkeit ist dauerhaft zu gewährleisten.

II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(1) Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

MU – Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Allgemein zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind (§6a Abs. 2 Nr.3 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe ohne zentrenrelevantes Kernsortiment

Nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und Abs. 9 BauNVO):

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe

(2) Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16-21a BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen

Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb - Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf im gesamten Plangebiet durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO und § 21a BauNVO)

Gemäß Planeinschrieb ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Pro Gebäude ist maximal ein Staffelgeschoss zulässig. Die maximale HbA ist einzuhalten.

Garagengeschosse innerhalb sonstiger Gebäude bleiben bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 21a BauNVO unberücksichtigt, auch wenn sie nach landesrechtlichen Vorschriften als Vollgeschoss gelten.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. HbA / max. TH) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans einzuhalten.

Gebäude mit Flachdächern

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max HbA) wird in Metern (m) ü. NHN angegeben.
- Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) ist die Oberkante der Attika.
- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch haustechnische Anlagen (wie z.B. Außeneinheiten von Anlagen zur Heizung, Warmwasserbereitung oder Stromerzeugung, Klimaanlage, Aufzugsanlagen, etc.) um maximal 1,5 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 1,5 m von der Attika eingerrückt werden.

Gebäude mit geneigten Dächern

- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Traufhöhe (max. TH) in Kombination mit der Dachneigung definiert.
- Die maximal zulässige Traufhöhe wird in m ü. NHN angegeben.
- Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe (max. TH) ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (vgl. §5 Abs. 4 LBO BW).

- Für die Festsetzung der zulässigen Dachneigung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgeblich.

(3) Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO
Entsprechend den Einschrieben im Plan.

o: offene Bauweise

a: abweichende Bauweise

Bei der abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

(4) Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

(5) Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. § 12 BauNVO

Offene Stellplätze (ST) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen (ST1, ST2) zulässig.

Tiefgaragen und oberirdische Teile der Tiefgaragen, die deren Einhausung dienen, sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche (TG) zulässig.

Tiefgaragen, die vollständig oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind mit einer durchschnittlichen Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m zu versehen.

Im Bereich von Baumpflanzungen und hochwachsenden Strauchpflanzungen ist eine erhöhte Erdüberdeckung von mindestens 1,00 m vorzusehen. Diese erhöhten Bereiche sind nicht auf die mittlere Erdüberdeckung von 0,60 m anzurechnen.

(6) Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. § 14 BauNVO

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellanlagen.

(7) Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Für die öffentlichen Verkehrsflächen (Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für das Parken, Wege/Gehwege) ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgeblich. Die dargestellten Aufteilungen sind nicht verbindlich. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

(8) Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Erschließung der Tiefgaragen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

(9) Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind zur (Strom)versorgung des Gebietes Flächen für Trafostationen festgesetzt.

(10) Hauptversorgungsleitungen

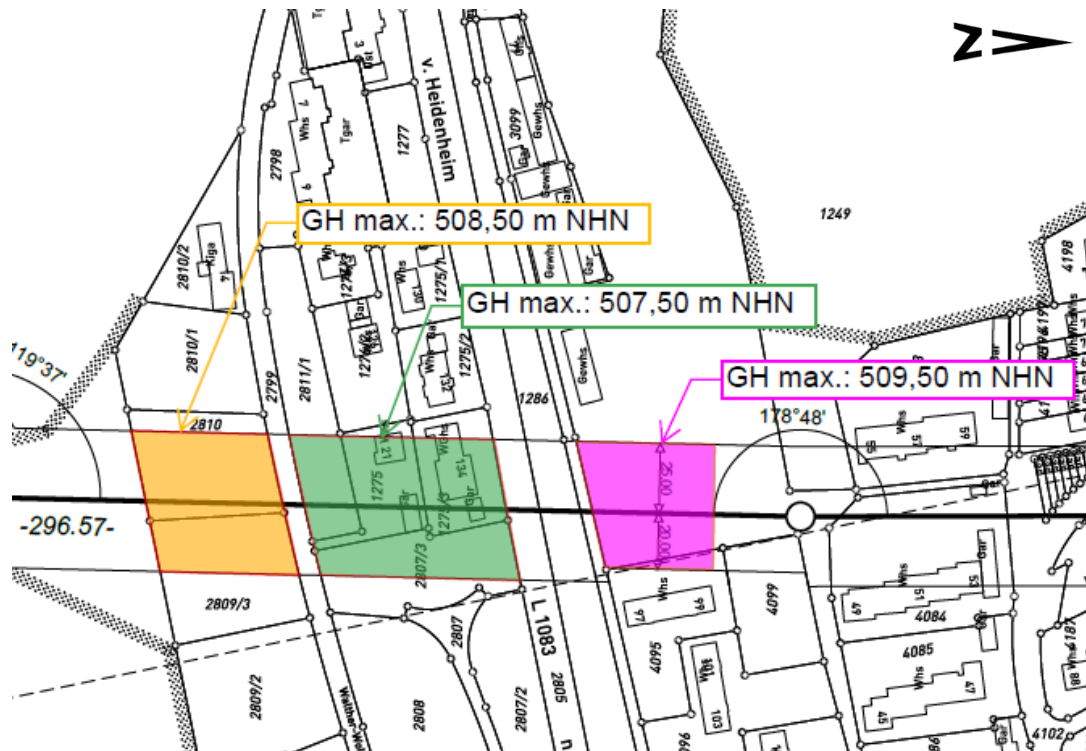
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die vorhandenen oberirdischen und unterirdischen Hauptversorgungsleitungen gekennzeichnet.

Innerhalb des 50m breiten Schutzstreifens der oberirdischen Hauptversorgungsleitungen der Netze BW sind zusätzliche Voraussetzungen einzuhalten:

- Für Gebäude ohne feuerhemmende Dächer und für feuergefährdete Einrichtungen wie Tankstellen usw. gelten gem. DIN EN 50341 andere Mindestabstände, so dass auch seitlich zum Schutzstreifen Mindestabstände eingehalten werden müssen.
- Bei Gebäuden im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung mit einer Dachneigung größer 15 ° sind Dachterrassen und Balkone im Dachgeschoss und mit einer Dachneigung kleiner gleich 15 ° Dachterrassen nur unter Einhaltung der 26. BImSchV und nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig.
- Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. (Zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä.). Die Mindestabstände von 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen; Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.

- Die max. zulässige Verkehrsflächenhöhe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 87A und Mast Nr. 89A beträgt 505,50 m NHN. Diese Höhe darf nicht bzw. nur nach erneuter Abstimmung mit der Netze BW GmbH überschritten werden.
- Die max. zulässigen Geländehöhe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 87A und Mast Nr. 89A beträgt 506,50 m NHN. Diese Höhe darf nicht bzw. nur nach erneuter Abstimmung mit der Netze BW GmbH überschritten werden.
- Das derzeitige Geländeniveau darf innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung auf den erforderlichen Arbeitsflächen nicht verändert werden (keine Erhöhung). Sollte eine begründete Veränderung des derzeitigen Geländeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung vorliegen, so dürfen diese nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.
- Bedachungen müssen grundsätzlich die Anforderungen nach DIN 4102 erfüllen. Eine Errichtung von Schindel- und Reetdächern ist nicht zulässig.
- Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall mit der Netze BW abzustimmen
- Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.
- Die max. Endwuchshöhe von Bäumen und Sträuchern darf eine Höhe von 507,50 m NHN nicht überschreiten.
- Bei geplanter Neubepflanzung im Bereich der Freileitung sind Bäume dritter Ordnung (Kleinbäume bzw. großer Strauch mit bis zu 10 m Wuchshöhe) zulässig. Baumkronen höherer Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen.
- Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifens dürfen eine Höhe von 23 m nicht überschreiten, damit diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kollidieren.
- Jegliche Nutzungsänderungen sowie bauliche Änderungen im Schutzstreifen sind mit der Netze BW abzustimmen.
- Die max. zulässige Gebäudehöhe einschließlich untergeordneter Bauteile im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 87A und Mast Nr. 89A ist gemäß folgendem Lageplan einzuhalten:



Innerhalb des Schutzstreifens der unterirdischen Hauptversorgungsleitung der Landeswasserversorgung sind zur Instandhaltung der LW-Wasserversorgungsanlagen sowie zum Schutz der angrenzenden Bauwerke und Bäume folgende Mindestabstände einzuhalten: Achse LW-Trinkwasserversorgungsleitungen – Außenhülle Bauwerk: 8 m

(11) Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das nicht belastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten bzw. im Abfluss zu verzögern. Flachdächer sind zu begrünen (extensiv, mindestens 10 cm Substratdicke). Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Das verbleibende Niederschlagswasser im Straßenraum wird in den öffentlichen Grünflächen zur Versickerung gebracht, als Überlauf dient der Haintalgraben. Der Anschluss von Drainagen an die Kanalisation ist unzulässig. Die Ableitung von Schmutzwasser hat über den vorgesehenen Schmutzwasserkanal zu erfolgen.

(12) Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (?) § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Öffentliche Grünflächen (G1, G2 und PFG1)

Im Bereich von Grünfläche 1 (G1) sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 4 hochstämmige, kleinkronige, einheimische Laubbäume mit einer Mindestgröße von 18-20

cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (PFG 1). Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten können in begründeten Fällen (Zuwegung, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden. Der Abstand der Baumstandorte von dem Weg darf 1,20 m nicht unterschreiten. Der Abstand der Bäume untereinander darf 15 m nicht unterschreiten. Der Unterwuchs ist als Zierrasen gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind langfristig gegen Schäden zu schützen und bei Abgang neu zu pflanzen.

Im Bereich von Grünfläche 2 (G2) sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 3 hochstämmige, kleinkronige, einheimische Laubbäume mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (PFG1). Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden. Der Abstand der Baumstandorte von dem Weg darf 1,20 m nicht unterschreiten. Der Abstand der Bäume untereinander darf 15 m nicht unterschreiten. Der Unterwuchs ist als artenreiche Blumenwiese gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen (Ansaat einer Gras- und Kräutermischung). Die Bäume sind langfristig gegen Schäden zu schützen und bei Abgang neu zu pflanzen.

(13) Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen und Gebiete, in denen bei der Einrichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Haintalgraben

Die im Plan gekennzeichnete Fläche entlang des Haintalgrabens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Sie dient der geordneten Ableitung von Oberflächenwasser, insbesondere bei Starkregenereignissen, sowie dem vorbeugenden Hochwasserschutz.

In einem beidseitigen Bereich von je 5 m ab Böschungsoberkante ist die Anlage von baulichen Anlagen unzulässig, ausgenommen wasserwirtschaftlich notwendige Bauwerke.

Die Fläche ist dauerhaft freizuhalten, von Versiegelung auszunehmen und in ihrer Funktion als Gewässer zu erhalten.

Regenwasserbewirtschaftung

Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über die vorgesehenen Grünflächen zu versickern. Auf privaten Baugrundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

(14) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Ausgleichsflächen M1, M2 und M3

Zur Eingrünung des Plangebiets ist auf den Maßnahmenflächen M1, M2 und M3 jeweils 3-reihige freiwachsende Hecken anzulegen. Sie sind in unregelmäßiger Verteilung innerhalb der festgesetzten Flächen aus dem vorhandenen Waldbestand zu entwickeln. Die Mindestlänge einer einzelnen Hecke beträgt 25 Meter. Die Feldhecken sind dauerhaft zu erhalten und in fachgerechter Weise zu pflegen. Die Pflege erfolgt abschnittsweise durch das Zurücksetzen der Gehölze bis auf den Stock (sog. Stockausschlag). Dabei ist sicherzustellen, dass die verbleibenden Baum- und Strauchstümpfe erneut austreiben und einen neuen Bestand bilden.

Die Pflegeintervalle sollen sich an naturschutzfachlichen Empfehlungen orientieren und dürfen in der Regel nicht kürzer als 8 Jahre sein. Eine vollständige Entfernung oder Rodung der Feldhecke ist unzulässig. Um die Hecken sind zusätzlich 1,5 m breiter Pufferstreifen mit einer artenreichen Blütmischung Schmetterlings- Wildbienensaum, autochthones Saatgut) einzusäen. Der Saum ist möglichst abschnittsweise alle 1 bis 2 Jahre im Winter zu mähen. Die sonstigen vegetationsfreien Bereiche sind mit einer artenreichen Schmetterlingswiese (autochthones Saatgut) einzusäen. Die Wiesen sind extensiv zu pflegen.

Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 darf das Roden von Bäumen und Gehölzen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Bei Bau- und Rodungsarbeiten ist darauf zu achten, dass das Töten, Verletzen und erhebliche Stören von geschützten Tierarten verboten ist. Im Siedlungsraum sind insbesondere heimische Vogel- und Fledermausarten durch Schaffung von geeigneten Brut- und Nisthabitaten in ihrem Fortbestand zu schützen.

Maßnahmen zur Vermeidung (V) von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

VM-1 Zeitliche Regelung für Gehölzentfernung

Die Beseitigung von Gehölzen, einschließlich Fassadenbegrünung, ist gemäß § 39 BNatSchG ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig, wobei Rodungen erst nach der Umsiedlung der Zauneidechse und Haselmaus erfolgen dürfen. Baumhöhlen müssen vor der Gehölzentfernung auf die Präsenz überwinternder Fledermäuse geprüft und bei vorgezogenen Maßnahmen so verschlossen werden, dass ein Verlassen möglich ist, eine Rückkehr jedoch verhindert wird. Alle Maßnahmen sind durch eine fachkundige ökologische Baubegleitung zu überwachen.

VM-2 Anlagensicherheit

Zur Vermeidung von Fallenwirkungen und Kollisionen mit baulichen Elementen sind bereits in der Planungsphase geeignete technische Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Große Glasflächen sind mit wirksamen Vogelschutzmaßnahmen wie speziellen Folien oder Sicherungssystemen auszustatten, während Spiegelungen und Durchsicht-Situationen zu vermeiden sind. Zudem sind Einlaufschächte für Amphibien, Reptilien und Kleintiere durch schräge Bordsteine zu entschärfen, und Lichtschächte sowie Kamine mit feinmaschigen Gittern zu sichern.

VM-3 Schutz von Reptilien – Reptilienschutzzaun

Vor Beginn der Baumaßnahme ist das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun einzufrieden. Als Zaun eignet sich eine ca. 2 mm starke Rhizomsperre aus Kunststoff. Der Reptilienschutzzaun sollte ca. 20 cm in den Boden eingegraben werden und ca. 50 cm hoch sein. Der Zaun ist mittels Holzpflöcke zu stabilisieren. Die Errichtung des Zaunes hat im Winterhalbjahr bzw. außerhalb der Eizeitung zu erfolgen. Der Schutzzaun ist über die gesamte Bauphase regelmäßig zu kontrollieren und zu erhalten. Nach Abschluss der Bauarbeiten kann der Schutzzaun entfernt werden.

VM-4 Ausweisung Tabuzonen

Sämtliche Grün- und Gehölzflächen dürfen bis zur Freigabe weder befahren noch als Baueinrichtungs- oder Lagerflächen genutzt werden. Abgrabungen oder andere Bodeneingriffe sind untersagt, wobei ein handmaschineller Rückschnitt von Gehölzen ohne maschinelles Befahren zulässig ist (vgl. VM-1). Wurzelstumpen dürfen bis zur Freigabe nicht gefräst werden, und alle Grünflächen sind durch Bauzäune zu sichern.

VM-5 Schutz von Reptilien – Umsiedlung

Die Umsiedlung der Zauneidechse, Waldeidechse und Blindschleiche muss während ihrer Aktivitätsphase von März bis Oktober erfolgen, vorzugsweise vor der Eiablage. Der Fang darf nur durch fachkundiges Personal mit Ausnahmegenehmigung mittels Netzes, Eidechsenangel oder per Hand durchgeführt werden, wobei die Tiere einzeln in Stoffbeuteln gehältert und schnellstmöglich in geeignete neue Lebensräume überführt werden müssen. Die Freigabe der jeweiligen Tabufläche erfolgt erst nach Nachweis der vollständigen Umsiedlung, wobei sämtliche Mindestanforderungen (vgl. saP 6.2.5) zur Sicherstellung eines langfristigen Überlebens und zur Vermeidung zwischenartlicher Konkurrenz einzuhalten sind; der Erfolg der Umsiedlung ist durch ein begleitendes Monitoring zu überprüfen.

VM-6 Umsiedlung der Waldameisenvölker

Die Umsiedlung der Völker hat schonend und nach fachlich anerkannten Standards zu erfolgen.

VM-7 Reduktion von Lichtemissionen im öffentlichen Raum

Die Lichtemissionen sind zu reduzieren, sodass negative Auswirkungen auf Insekten, Vögel und Fledermäuse vermieden werden. Die Lichtstärke ist nach tatsächlichem Bedarf auszurichten und soll die niedrigste Beleuchtungsklasse nach DIN-EN 13201 verwenden, wobei Streulicht auf weniger als 0,1 lx begrenzt wird. Um die Umweltverträglichkeit sicherzustellen sind voll abgeschirmte Lampen mit niedriger Masthöhe und bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht mit reduziertem Blauanteil verpflichtend.

VM-8 Reduktion von Lichtemissionen auf Privatflächen

Nach geltendem Recht (§ 21 NatSchG) ist die Lichtverschmutzung auch auf privaten Flächen zu reduzieren. Fassadenbeleuchtungen von April bis September ganztägig und von Oktober bis März nachts von 22 bis 6 Uhr verboten.

VM-9 Schutz von Bäumen, Baumkronen und Wurzelbereichen

Die im Vorhabensbereich zu erhaltenden Bäume sind nach den gesetzlichen Vorgaben im Zuge von Baumaßnahmen zu schützen. Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und Sträuchern sind besonders behutsam durchzuführen. Der Erhalt von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbestandteilen muss gesichert sein. Die DIN 18920, die ZTV Baum, §29 (1) BNatSchG sowie §31 NatSchG und das „Merkblatt zum Schutz der Bäume und Grünflächen bei Baumaßnahmen im Stadtgebiet von Heidenheim gemäß DIN 18920 (Stand 2022)“, sind insbesondere zu beachten.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 sind bei Pflanzungen von Laubbäumen über Telekommunikationsleitungen anzuwenden.

VM-10 Minimierungsmaßnahmen im Bauablauf

Baubedingte Umweltbeeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen zu minimieren. Kfz-Verkehr und Baustellenbetrieb sind in den Nachtstunden zu vermeiden, eine Ausleuchtung angrenzender Waldbereiche ist untersagt. Staubemissionen sind durch bauliche Maßnahmen zu reduzieren, Baustelleneinrichtungen flächensparend zu platzieren, und nicht überbaute Flächen nach Bauabschluss zu lockern und zu renaturieren.

VM-11 Schaffung von Quartieren an Gebäuden

Ab einer Gebäudehöhe von drei Stockwerken sind je Gebäudeseite mindestens zwei Quartierselemente für gebäudebewohnende Fledermäuse und/oder Vögel bereits in der Planung zu berücksichtigen.

VM-12 Bepflanzung von Grünflächen im öffentlichen Raum

Öffentliche Grünflächen sind mit standortgerechten, gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens 50 % der Flächen sind als ökologisch wert-

volle Blühflächen und Lebensräume zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Naturnahe Strukturen wie Totholz, Steinhäufen und vegetationslose Flächen sind zu integrieren, und die Pflege ist an ökologische Erfordernisse anzupassen.

VM-13 Artenschutzmaßnahme Einzelvorhaben

Der Artenschutz ist bei allen Planungs-, Zulassungs- und Einzelvorhaben zu berücksichtigen. Rückbau- und Umbaumaßnahmen sowie spätere Bebauungen unbebauter Flächen müssen die Vorgaben des § 44 BNatSchG einhalten. Erforderliche Untersuchungen und Maßnahmen sind zum jeweiligen Zeitpunkt durchzuführen.

VM-14 Ökologische Baubegleitung

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen, die die Einhaltung aller natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben sicherstellt. Sie gewährleistet die fachgerechte Umsetzung der Schutzmaßnahmen, um Beeinträchtigungen streng geschützter Arten zu vermeiden. Zudem dokumentiert sie relevante Ereignisse und dient als Ansprechpartner für Bauleitung, ausführende Unternehmen und Naturschutzbehörden.

VM-15 Vermeidung von überschüssigen Bodenaushub

Zum Schutz des Bodens ist das bei Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial in nutzbarem Zustand schonend auszubauen, zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Bodenaushub ist sachgemäß zwischenzulagern und wieder einzubauen (Erdmassenausgleich). Sollte kein Erdmassenausgleich durchgeführt werden können, ist dies im Rahmen der Baugenehmigung ausreichend zu begründen.

CEF-1 Bergung von Habitatstrukturen & Ausbringung an geeignetem Standort

Alle artenschutzrelevanten Baumhöhlen und Totholz sind zu bergen und in die Ausgleichsflächen zu versetzen.

Bei den Baumhöhlen werden die Stammbereiche vorab technisch gesichert, um ein auseinanderbrechen zu verhindern. Die Stammbereiche werden dann stehend in die Ausgleichsfläche verbracht und dort an bestehenden Bäumen angebracht. Die Bergung der Baumhöhlen hat im Oktober nach erfolgter Besatzkontrolle zu erfolgen.

Stehendes Totholz wird als Totholzpyramiden in besonnener Lage in der Ausgleichsfläche aufgestellt um Insekten wie Wildbienen, Totholzkäfern und anderen Insekten zu ermöglichen, die Larvalentwicklung abzuschließen. Die Strukturen werden durch diese Maßnahme langfristig erhalten. Die Bergung des stehenden Totholzes hat schonend zu erfolgen.

Liegendes Totholz wird in die neu zu errichtenden Steinriegel und Totholzhäufen in den Ausgleichsflächen für die Zauneidechse und Haselmaus eingebaut (CEF-5 u. CEF-7).

Anfallendes Starkholz sowie Wurzelstöcke werden zu möglichst hohen Teilen zur Optimierung der Zauneidechsenmaßnahmenflächen (vgl. CEF-5) sowie für die Haselmaus (vgl. CEF-7) verwendet.

Die im Vorhabensbereich vorgefundenen künstlichen Nisthilfen sind zu bergen, reinigen und in die Ausgleichsflächen zu verbringen. Defekte künstliche Nisthilfen sind im Verhältnis 1:1 zu ersetzen

CEF-2 Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse

Anbringen von Nisthilfen im direkten Umfeld der Baufläche vor der Baufeldfreimachung:

- 3x Nisthöhle mit Marderschutz (ovales Loch)
- 3x Nisthöhle für Meisen, oval
- 3x Nisthöhle für Meisen, 32 mm Flugloch inkl. Vorderwand mit Marderschutz
- 3x Nisthöhle für Meisen, 26 mm Flugloch inkl. Vorderwand mit Marderschutz
- 3x Baumläuferhöhle
- 1 x Sperlingkoloniehaus
- 2x Starenhöhle Ø 45 mm
- 8x Fledermaushöhle mit doppelter Vorderwand
- 5x Fledermaushöhle
- 2x Fledermaus Großraum- und Überwinterungshöhle

Eine Ausrichtung nach Osten oder Südosten ist optimal. Die Anbringhöhe sollte zwischen zwei bis vier Meter Höhe liegen. Das Einflugloch sollte nicht zur Wetterseite (Westen) zeigen. Des Weiteren sollten die Kästen nicht längere Zeit der prallen Sonne ausgesetzt sein. Bei Quartiers-elemente von gleicher Bauart sollte ein Mindestabstand zueinander, von mindestens zehn Metern eingehalten werden.

CEF-3 Schaffung von stark verkrauteten, blütenreichen und gestuften Waldränder

Zur Förderung der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) und der Spanischen Flagge (*Euplagia quadripunctaria*) sind gestufte Waldsäume mit heimischen, Früchte tragenden Gehölzen anzulegen. Hochstaudensäume sind durch Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut oder durch Mahdgutübertrag aus lokalen Spenderflächen zu schaffen. Eine Mahd dieser Flächen ist zwischen Mai und Ende September nicht zulässig. Zur Erhaltung geeigneter Brachflächen erfolgt die Mahd rotierend und mit einer Mindest-Schnitthöhe von über 10 cm.

CEF-4 Entwicklung eines geeigneten Lebensraumes für den Fitis

Zur Förderung des Fitis sind hohe Bäume zu reduzieren und die Fläche in einen halboffenen Waldbereich mit Gebüsch und Hochstaudenfluren umzubauen. Geeignete Standorte zeichnen sich durch eine schütterere Oberschicht sowie eine gut entwickelte Strauch- und Krautschicht aus. Einzelne Baum- und Buschinseln sind zu erhalten, um die Lebensraumstruktur zu sichern. Die Maßnahmenfläche muss eine ausreichend große Hochstaudenvegetation aufweisen, um den Anforderungen an die Reviergrößen eines Brutpaares von etwa 0,7 ha gerecht zu werden.

CEF-5 Anlage von Ersatzhabitaten – Zauneidechse

Zur Kompensation des durch das Vorhaben entfallenden Lebensraums sind Ersatzhabitate für Zauneidechsen, Waldeidechsen und Blindschleichen zu schaffen. Die

Gestaltung erfolgt entsprechend den artspezifischen Habitatansprüchen und wird durch eine naturschutzfachliche Baubegleitung begleitet. Die Biotopstruktur ist durch die Schaffung von Rückzugsräumen, Fortpflanzungsplätzen sowie Sonnen- und Jagdbereichen zu optimieren (vgl. 6.1.4 saP).

Die Ersatzflächen sind bis mindestens vier Wochen nach Ende der Umsiedlung einzuzäunen, um ein Abwandern der Tiere zu verhindern. Die Flächen müssen eine Mischung aus niedrigem Gehölzbewuchs, Brachflächen mit Altgras, dichter und lückiger Ruderalvegetation, offenen Bodenflächen für Eiablage sowie Asthaufen und Steinriegel enthalten (vgl. 6.1.4 saP).

Die Pflege der Habitate erfolgt durch abschnittsweise rotierende Mahd mit einer Mindest-Schnitthöhe von 10–15 cm, wobei zwei Drittel der Fläche unbearbeitet bleiben. Schonende Mahdmethoden sind verpflichtend, Mulchgeräte dürfen nur kleinräumig eingesetzt werden. Alternativ ist eine extensive Beweidung möglich. Die Maßnahmen sind regelmäßig zu überwachen, um ihre Effektivität sicherzustellen (vgl. 6.1.4 saP).

CEF-6 Umwandlung Hochwald in Gebüsch

Zur Förderung der Haselmaus und zur Sicherung ihrer Lebensräume sind Gehölzbestände als flächige Gebüschstrukturen auf mäßig frischen bis mäßig feuchten Standorten zu entwickeln. Die Bewirtschaftung erfolgt nach dem Prinzip des Niederwalds, wobei regelmäßige Nutzung die Regeneration stockausschlagsfähiger Baumarten wie Mehlsbeere, Vogelbeere und Vogelkirsche begünstigt. Die Pflegeintervalle betragen 10 bis 20 Jahre, für Waldabstandsflächen sind kürzere Umtriebszeiten von 10 bis 12 Jahren einzuhalten, da die Hasel erst ab dem siebten Jahr Früchte trägt. Zur Sicherstellung der Nahrungsgrundlage sind Früchte tragende Gehölze wie Hasel, Schlehe, Weißdorn, Brombeergebüsch, Faulbaum, Holunder, Vogelkirsche, Eberesche, Eibe und Geißblatt verstärkt zu fördern. Die Rodung ist auf maximal ein Drittel der Fläche zu begrenzen und ausschließlich im Winterhalbjahr schonend durchzuführen. Zum Schutz der überwinterten Haselmaus sind das Befahren mit Maschinen sowie Eingriffe in den Boden außerhalb von Rückegassen und Fahrwegen zu vermeiden. Die Herstellung der Flächen kann durch selektive Entnahme von Überhältern erfolgen.

CEF-7 Installation von Haselmauskästen / Wurfboxen und Reisighaufen

Zur Kompensation des verlorenen Haselmauslebensraums sind ergänzende Ruhe- und Überwinterungshabitate bereitzustellen. Fehlende Baumhöhlen und bodennahe Versteckstrukturen werden durch spezielle Nistkästen ersetzt, angeordnet in einem störungsarmen, strukturell geeigneten Habitat angrenzend an Niederwaldstrukturen. Kastentypen mit Öffnungen bis 25 mm minimieren Fremdnutzung. Zusätzlich sind Totholz-Reisighaufen anzulegen, um winterliche Schutzräume zu schaffen. Aufgrund einer mittleren Populationsdichte von fünf Individuen pro Hektar beträgt der Kompensationsbedarf für die entfallenden Flächen entsprechend der Habitatverluste: 25 Haselmauskästen sowie 20 Reisighaufen

CEF-8 Verbesserung des Habitatverbundes

Zur Verbesserung des Habitatverbunds für die Haselmaus sind durchgängige Gehölzreihen mit mindestens 5–7 Früchte tragenden Sträuchern zu pflanzen. Lücken dürfen maximal 6 Meter betragen. Die Gehölze sollen 3–4 Meter hoch und 5–10 Meter breit sein. Niederhecken sind alle 3–5 Jahre alternierend auf den Stock zu setzen, um den Biotopverbund zu erhalten.

Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist, sofern es sich nicht um Altablagerungen handelt. 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 Landratsamts Heidenheim.

(15) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

- **gr 1:** öffentliches Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Die genaue Lage der Wegführung kann im Rahmen der weiteren Planung in Abstimmung mit der Gemeinde geringfügig abweichen.
- **gr 2:** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit. Die Gestaltung ist an die angrenzenden öffentlichen Platzflächen anzugleichen.
- **lr 1:** Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger der 110 kv Leitung der Netze BW
- **lr 2:** Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger der Landeswasserversorgung.

(16) Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionschutzrechts unberührt bleiben;

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schall-dämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-2 (Januar 2018) nachzuweisen.

Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1 sind an die von der Landesstraße 1083 abgewandten Gebäudefassaden zu orientieren.

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen.

Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Heidenheim, Stadtplanungsamt, während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

(17) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der als Anlage angefügten Pflanzliste zu entnehmen. Bei Ausfall von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen (Pflanzqualitäten) zu entsprechen.

Private Grundstücksflächen (PFG2 und PFG3)

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger einheimischer Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Standort der Bäume kann auf dem Grundstück frei gewählt werden. Zu baulichen Anlagen und Straße ist ein Abstand von jeweils 1,5 m freizuhalten. Die Bäume sind langfristig gegen Schäden zu schützen.

Die Flachdächer der Hauptgebäude, überdachten Stellplätze (Carports) und Garagen sind mit einer standortgerechten Vegetation (Pflanzliste 2) extensiv zu begrünen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (PFG2). Die Stärke der Vegetationstragschicht (Substratschicht) muss im Mittel mindestens 10 cm betragen und anteilig Oberboden aus dem Baugebiet enthalten.

Die Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen überbaut werden sind zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mindestens 60 cm, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 80 cm betragen.

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbepflanzung sind gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. erlassenen „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2018, auszuführen.

Im Bereich der privaten Grundstücke sind gemäß zeichnerischer Festsetzung Innenhöfe mit standortgerechten, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen (PFG3). Die Begrünung hat flächendeckend zu erfolgen, wobei befestigte Flächen auf das funktional notwendige Maß zu beschränken sind. Mindestens 50 % der Innenhoffläche sind als durchwurzelbare Vegetationsfläche herzustellen. Die Verwendung von Pflanzgefäßen, Hochbeeten oder Rankelementen ist zulässig, sofern eine dauerhafte Begrünung gewährleistet ist. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Ausfall von Pflanzen ist zeitnah Ersatz zu schaffen.

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen (Erdgeschoss-Plan oder Bepflanzungsplan) über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlage einzureichen, welche mindestens die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen.

Verkehrsgrün (PFG1)

Im Bereich von Verkehrsgrünflächen (V1, V2) sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 11 hochstämmige, kleinkronige, einheimische Laubbäume mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die offene oder die mit Wasser und Luft durchlässigem Belag gestaltete Fläche um den Stamm herum soll 6 m² nicht unterschreiten. Muss die Größe der Baumscheibe unterschritten werden, z.B. bei Abdeckungen mit Pflasterbelägen oder Einbau von Tragschichten, ist eine ausreichende Luft- und Wasser-versorgung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Der Ballen, der Wurzellauf sowie der Stamm dürfen dabei nicht beschädigt werden. Der Ballen des Baumes darf nicht mit Bodenmaterial überdeckt werden. Der Unterwuchs ist als Zierrasen gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Bäume sind langfristig gegen Schäden zu schützen und bei Abgang neu zu pflanzen.

Im Bereich von Verkehrsgrünflächen (V3, V4, V5, V6, V7, V8) sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 27 hochstämmige, großkronige, einheimische Laubbäume mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden. Der Abstand der Baumstandorte von dem Weg darf 1,20 m nicht unterschreiten. Der Abstand der Bäume untereinander darf 8 m nicht unterschreiten. Der Unterwuchs ist grasreiche Ruderalvegetation (Ansaat einer Gras- und Kräutermischung, (V3, V4)) bzw. als artenreiche Blumenwiese gärtnerisch anzulegen (V5, V6, V7, V8), dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Die Bäume sind langfristig gegen Schäden zu schützen und bei Abgang neu zu pflanzen.

(18) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Standort für Einzelbäume (PFB 1)

Die als Pflanzbindung eingetragenen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

(19) Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

§ 9 Abs.2 Nr. 2 BauGB

Auf den im Planteil mit „ST2“ gekennzeichneten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind oberirdische Stellplätze bis zur Fertigstellung der vorgesehenen Tiefgarage zulässig.

Nach Fertigstellung der Tiefgarage entfällt die Zulässigkeit dieser Stellplätze.

Anschließend ist auf den ST2-Flächen eine Gestaltung als begrünter Innenhof gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB herzustellen.

Mindestens 60 % der Fläche sind mit standortgerechten, großkronigen Bäumen und flächiger Bepflanzung aus der Pflanzliste zu versehen (Pflanzgebot). Die Fläche ist unversiegelt (ausgenommen Wege) zu belassen.

(20) Umlegung Kompensationskosten

§ 135 a-c Abs. 3 BauGB

Für die Durchführung der zugeordneten Kompensationskosten werden gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB i. V. m. der Satzung der Stadt Heidenheim zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 01.10.1998 Kostenerstattungsbeiträge erhoben. Die Kompensationskosten sind zu 52,2 % den Baugrundstücken, zu 16,2 % den Erschließungsanlagen und zu 31,6 % den öffentlichen Grünflächen zuzuordnen.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(1) Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachform/-neigung

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer, Mansarddächer und Satteldächer. Flachdächer sind zu begrünen.

Für Vordächer, Dächer von Vorbauten, etc., sowie für untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend §5 Abs.6Nr.1 und 2 LBO sind auch andere Dachneigungen und -formen zulässig.

Für Gebäude innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung sind die Festsetzungen zu Hochspannungsfreileitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) einzuhalten.

Dachdeckung

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer-, Zink- oder Blei sind zur schadlosen Regenwasserbewirtschaftung ausgeschlossen.

(2) Fassadengestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. LBO

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und/oder Glas auszuführen. Fassadenbegrünungen sind in die Gestaltung der Gebäude einzubeziehen. Werden an Fassaden Solarelemente (z. B. Photovoltaik- oder Solarthermie-Module) eingesetzt, ist bei deren Auswahl und Ausführung die Festsetzung zum Vogelkollisionsschutz zu berücksichtigen.

(3) Fassadenbegrünung

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Fassadenflächen von Gebäuden, die keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen und deren ungestörte Breite mehr als 2,0 m beträgt, sind durch geeignete Fassadenbegrünung zu gestalten. Die Begrünungspflicht entfällt, wenn

- technische oder funktionale Anforderungen (z. B. Belüftung, Brandschutz, Leitungsführung) eine Begrünung ausschließen oder
- die Nutzung der solaren Strahlungsenergie an den Fassaden eine Begrünung ausschließen oder
- das Gebäude oder die betreffende Fassade denkmalgeschützt ist und die Begrünung das Erscheinungsbild unzulässig verändern würde.

(4) Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

In den Urbanen Gebieten werden zu Werbeanlagen folgende Regelungen getroffen:

Freistehende Werbeanlagen

- Je Grundstück ist eine freistehende Werbeanlage zulässig.
- Die Höhe darf **maximal 6,0 m**,
- die Werbefläche je Anlage **maximal 10,0 m²** betragen.
- Bei Grundstücken mit einer Grundstücksfront von mehr als 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist je angefangene 50 m eine zusätzliche Anlage zulässig.

Werbeanlagen an Gebäudefassaden (unselbständige Werbeanlagen)

- Zulässig sind Schriftzüge, firmeneigene Logos sowie flächige Werbeelemente, die sich in die Gliederung der Fassade einfügen.
- Die maximale Werbefläche beträgt 6,0 m² je Nutzungseinheit.
- Eine Anordnung ist bis zur Oberkante des 1. Obergeschosses zulässig.
- Schaufensterwerbung ist in üblichem Umfang zulässig.

Unzulässig im gesamten Plangebiet sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,
- sog. Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Großflächenwerbung (z. B. Plakatflächen > 18/1-Bogen).
- Fremdwerbung

Gestaltung

- Werbeanlagen haben sich in Farbgebung, Materialwahl, Anordnung und Proportionen der Architektur und des Straßenraumes unterzuordnen.
- Grell blinkende oder dominierende Farb- und Beleuchtungseffekte sind unzulässig.

Genehmigungsverfahren

- Werbeanlagen sind Teil der Bau- bzw. Genehmigungsplanung und im Rahmen dieses Verfahrens mit der Stadt abzustimmen.

(5) Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Gestaltung von unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Nicht zulässig sind Kies oder Steingärten.

Verwendung wasserdurchlässiger* Beläge

Erschließungsflächen sind auf das funktional notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

Für Garagenzufahrten, Stellplätze, Erschließungsflächen und private Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige* Beläge zu verwenden. Öffentliche Parkplätze sind ebenfalls mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten, soweit technisch und wirtschaftlich möglich.

Ausgenommen davon sind:

- Podeste und Stufenanlagen
- Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind
- wenn andere Rechtsbestimmungen entgegenstehen.

Feuerwehrflächen außerhalb von befestigten Wegen sind mit wasserdurchlässigem* Aufbau und begrünt (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) herzustellen und in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

**zur Definition wasserdurchlässiger Beläge siehe: I (5) Begriffsdefinitionen - S.4*

(6) Einfriedungen und Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen

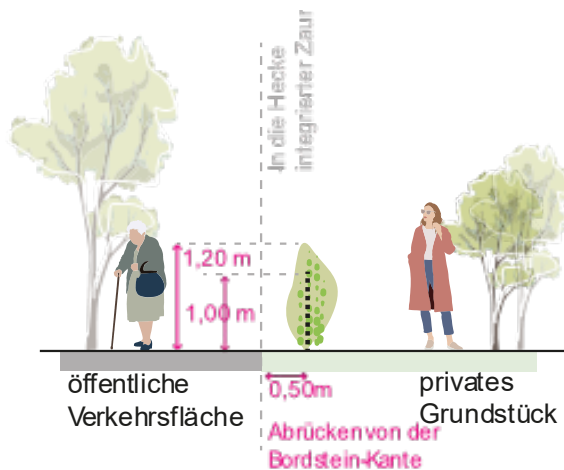
Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind zulässig:

- geschnittene und freiwachsende Hecken gem. Pflanzliste 1 bis zu einer Höhe von 1,20 m
- in Hecken integrierte, eingewachsene Zäune aus Holz oder Drahtgeflecht beliebiger Art bis zu einer Höhe von 1,00 m, wobei die Hecken eine Höhe von 1,20 m erreichen dürfen.

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind nicht zulässig:

- jegliche festen Einfriedungen aus Metall, Kunststoff und (Natur-)Stein (z.B. Doppelstabmattenzäune, gemauerte Einfriedungen, Gabionen u.ä.).
- Bei Zäunen muss zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere auf mind. 70% der Länge ein Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdbereich von 15 cm eingehalten werden.

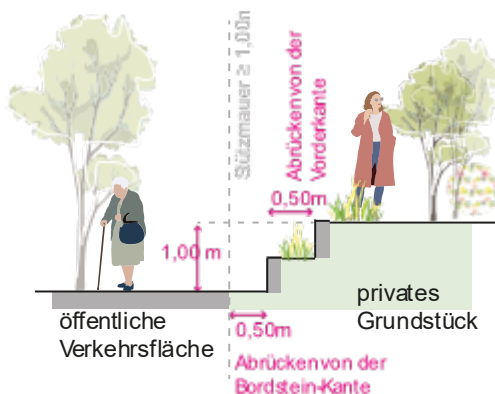
Die festgesetzten Höhenangaben der Einfriedungen sind bezogen auf die Höhen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Geländehöhen der angrenzenden Grundstücke.



Beispiel zur Visualisierung

Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,00 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,50 m gegenüber der Vorderkante des darunterliegenden Mauerteils zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen. Tiefgaragenbauwerke sind davon nicht betroffen.



Beispiel zur Visualisierung

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen und Stützmauern 0,50 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen.

(7) Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO

Für Stellplätze gelten die Vorschriften der Landesbauordnung Baden-Württemberg (§ 37 LBO) in der jeweils gültigen Fassung.

(8) Geländeänderungen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Geländemodellierungen sind im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

(9) Ordnungswidrigkeiten

§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt

(10) Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 LBO

Waldabstand

Für den östlichen, südlichen und westlichen Teil des Geltungsbereiches wurde der einzuhaltende Waldabstand in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Gemäß § 4 (3) LBO BW müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

IV Hinweise

(1) Verfahren

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Haintal / Hardtwald" werden zusammen mit dem Bebauungsplan "Haintal / Hardtwald" beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 (7) LBO.

(2) Bodenfunde/ Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

(3) Bodenschutz | Geotechnische Hinweise

§ 1a Abs.1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen. Auf das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG Abs. 3 und 4 wird verwiesen.

Durch planerische Maßnahmen und Erdmassenausgleich ist anfallender Bodenaushub nach Möglichkeit zu vermeiden. Einer Verwertung von geeignetem Bodenmaterial vor Ort ist Vorrang zu geben. Ein Erdmassenausgleich ist unter Berücksichtigung des Erhalts der Bodenfunktionen im Bereich von erdgebundenen Vegetationsflächen anzustreben.

Überschüssiger Bodenaushub ist in seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken eingesetzt werden soll und wieder Bodenfunktionen erfüllen soll, ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu beachten.

Zu Beginn von Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden (sofern vorhanden) abzuschieben und für mögliche Wiederverwertungen nach Möglichkeit vor Ort in profilierten Mieten (max. Höhe 2m) ohne Verdichtungen zu lagern.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden wird hiermit hingewiesen.

- Der humose Oberboden ist von allen zu befestigenden Bauflächen abzutragen und gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten sowie vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Fahrzeugeinsätze auf Ober- und kulturfähigem Unterboden sind so zu planen, dass die mechanische Belastung und Überrollhäufigkeit auf das notwendige Maß minimiert werden. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden (i. d. R. bei halbfester, besser ab harter Konsistenz) durchgeführt werden.
- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen, nicht zu vermischen und möglichst vor Ort wieder schichtgerecht einzubauen.
- Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zwischen zu lagern. Die zulässigen Aufschütthöhen betragen für Oberboden ≤ 2 m und kulturfähigem Unterboden ≤ 3 m. Bei einer Zwischenlagerung von über drei Monaten ist eine Begrünung aus tief-wurzelnden, wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne) vorzusehen. Bodenmieten dürfen auf keinen Fall befahren werden.
- Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten und sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden.
- Zum Schutz vor Erosion sind unbebaute bzw. nicht befestigte Flächen zu begrünen (§ 9 LBO).

Bei Vorhaben, bei denen auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche (inkl. Baustelleneinrichtungsbereiche, Baustraßen, Zwischenlagerflächen) von insgesamt mehr als 5.000 m² auf den Boden ein-gewirkt wird, hat der Vorhabenträger gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bedarf das Vorhaben einer behördlichen Zulassung, ist das Bodenschutzkonzept bei der Antragsstellung einzureichen. Bei zulassungsfreien Vorhaben (z. B. Erschließungsmaßnahmen) ist das Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor dem Beginn der Ausführung des Vorhabens der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen.

Geotechnische Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation sowie des Oberen Massenkalkes (jeweils Oberjura), welche von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

(4) Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Das Vorhaben liegt innerhalb der gemeinsamen Wasserschutzzone III (WSZ III) der Wasserfassungen im Brenztal. Hier gilt die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1. Diese ist zu beachten.

Erdarbeiten, Erdaufschlüsse und Bohrungen, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe, die Menge oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind anzeigepflichtig. Ein Anzeigeformular kann auf der Internetseite des Landratsamts Heidenheim unter dem Begriff „Bohranzeige“ heruntergeladen werden und ist üblicherweise vom beauftragten Ingenieurbüro bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Brunnen oder Wärmepumpen z. B. für die Gebäudebeheizung sind in den Wasserschutzgebietszonen I, II und III verboten und nicht genehmigungsfähig.

Es gilt allgemein der Besorgnisgrundsatz (§ 48 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz, WHG): Stoffe dürfen nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Insbesondere ist darauf zu achten, dass von abgestellten Fahrzeugen und Maschinen durch den Verlust von Schmierstoffen, Hydraulikölen oder Treibstoffen keine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist.

Es dürfen keine Materialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder sonstige Veränderung des Grundwassers besorgen lassen.

Das Versickern von Abwässern aus der lokalen Zement- bzw. Betonverarbeitung ist verboten.

Anfallendes Abwasser auf Baustellen ist über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation abzuleiten oder zu sammeln und anderweitig einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

Unfälle sind unverzüglich dem Landratsamt Heidenheim, untere Wasserbehörde, Tel. 07321/321-1308 zu melden.

Ist im Zuge der Bauarbeiten eine temporäre Grundwasserhaltung notwendig, bedarf diese einer wasserrechtlichen Genehmigung beim Landratsamt Heidenheim, untere Wasserbehörde (Kontakt: Wasserwirtschaft@Landkreis-Heidenheim.de).

Durch die Errichtung eines Tiefbauwerks kann an umliegenden Nachbargrundstücken eventuell durch (Stau)-Nässe ein Schaden entstehen. Die Haftung hierfür obliegt dem Bauherrn.

Ein Umgang oder die Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Alle am Bau Beteiligten sind vor Beginn der Maßnahme darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben in der WSZ III eines Wasserschutzgebiets stattfindet. Sie sind über die Auflagen zu unterweisen.

Auf die Gefährdungshaftung nach § 89 WHG wird ausdrücklich hingewiesen.

(5) Altlasten / Baugrund

In der Giengener Straße, Flurstück 4100, befindet sich eine Fläche im Altlastenkaster der Stadt Heidenheim, die jedoch als A-Fall – Ausscheiden / keine Altlast bezeichnet wurde. Damit handelt es sich um einen Altstandort ohne altlastenrelevante Anhaltspunkte. Es sind für die Neubebauung keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Im Bereich des Plangebietes sind dem Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht keine Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Erd- und Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

(6) Mineralische Abfälle

Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Verwertung vor einer Deponierung zu prüfen (§ 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz, KrWG).

Die Verwertung von mineralischen Abfällen wie Boden- oder Baustoffrecyclingmaterial hat ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen (§ 7 Abs. 3 KrWG). Dabei ist zwischen Auffüllung (bodenähnliche Anwendung) und Aufschüttung (technisches Bauwerk) zu unterscheiden. Es gelten insbesondere die Regelungen der § 6 - 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), welche jeweils zum 01.08.2023 in Kraft getreten sind.

Gemäß § 22 Absatz 2 der ErsatzbaustoffV besteht für den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen und ihrer Gemische, mit Ausnahme der in § 19 Absatz 6 Nummer 1 bis 5 genannten Stoffe, in festgesetzten Wasserschutzgebieten und Heilquellschutzgebieten eine Anzeigepflicht. Der Verwender hat der zuständigen Behörde den Einbau vier Wochen vor Beginn des Einbaus elektronisch anzuzeigen. Eine Anzeige hat entsprechend des Musters der Anlage 8 der ErsatzbaustoffV zu erfolgen. Regelungen aufgrund der §§ 51 bis 53 des Wasserhaushaltsgesetzes haben Vorrang.

Innerhalb von zwei Wochen nach Abschluss der Baumaßnahme hat der Verwender anhand der zusammengefassten Lieferscheine nach § 25 Absatz 1 der ErsatzbaustoffV die tatsächlich eingebauten Mengen und Materialklassen der verwendeten mineralischen Ersatzbaustoffe nach dem Muster in Anlage 8 - Abschlussanzeige der ErsatzbaustoffV gemäß § 22 Abs. 4 ErsatzbaustoffV an die Behörde zu übermitteln. Die Übermittlung hat unverzüglich elektronisch an die zuständige Behörde (Abfallrecht@Landkreis-Heidenheim.de) zu erfolgen.

(7) Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Heidenheim ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

Hinweise zur Hauptversorgungsleitung der Netze BW:

- Voraussetzung der Baufreigabe des Bauvorhabens ist die Neuregelung der Dienstbarkeit auf dem betroffenen Grundstück. Sobald uns die Bewilligung über die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vorliegt, werden wir die Baurechtsbehörde darüber informieren. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten. Die Neuregelung der Dienstbarkeit ist mit der Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe, E-Mail pgm-hochspannung@netze-bw.de zu klären.
- Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe zu kontaktieren.
- Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW (bauleitplanung@netze-bw.de) abzustimmen.

- Wir weisen darauf hin, dass für eine Errichtung von Gebäuden im Schutzstreifen i.d.R. ein stationärer Kran zum Einsatz kommt. Für diese Nutzung muss üblicherweise ein Arbeitsraum von ca. 11 m zwischen Gebäudeoberkante und Leiterseilen berücksichtigt werden. Dieser ist im vorliegenden Fall nicht vorhanden. Daher sind Mehrkosten für alternative Bauverfahren zu berücksichtigen.
- Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.
- Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen und Mastfundamenten einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen.

Wir weisen insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu unseren Leiterseilen eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung empfehlen wir dringlich einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, der nach VDE 0105 vorgegebene Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

- Die Lagerung, Bereitstellung und Verarbeitung entzündbarer Stoffe/Gemische/Materialien (vgl. GHS) im Schutzstreifen, auch während der Bauzeit, ist nur in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) zulässig.
- Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.
- Bei Parallelführungen und Kreuzungen von Infrastrukturleitungen (z. B. Rohrleitungen, Oberleitungen) mit unseren 110-kV-Leitungen und -Kabeln kann es zu Beeinflussungsspannungen kommen. Die Technischen Empfehlungen der Schiedsstelle für Beeinflussungsfragen (SfB), VDE 0845-6 oder das Regelwerk der DVGW sind zu beachten.
- Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist unserem Auftragszentrum-Süd-HS (Tel.: 07461-709-607, E-Mail: Auftragszentrum-Sued-HS@netze-bw.de) mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.

Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.

Hinweise zur Hauptversorgungsleitung der Landeswasserversorgung:

Leitungskreuzungen:

- Kreuzungswinkel möglichst rechtwinklig
- Lichter Mindestabstand: 50 cm zu LW-Trinkwasserleitungen
- i. d. R. nur in offener Bauweise zulässig, Abweichung hiervon nur nach gesonderter Absprache und Genehmigung durch die LW.
- Abwasserleitungen müssen unterhalb von LW-Trinkwasserleitungen liegen. Abweichung hiervon nur nach gesonderter Absprache und Genehmigung durch die LW.
- Alle kreuzenden Kabel sind im Kreuzungsbereich 4 m links und rechts unserer Rohrleitungsachsen in einem Schutzrohr zu führen.
- Über alle neu verlegten Rohrleitungen und Kabel sind Kabelwarnbänder fachgerecht zu verlegen.

Schutzstreifen:

- Dauerhafte Geländeänderungen, wie Aufschüttungen und Abgrabungen sind nichtzulässig. Kurzzeitige baubedingte Geländeänderungen nur nach gesonderter Absprache und Genehmigung durch die LW
- Es dürfen keine Bau-, Material- oder Aushub-Lagerflächen errichtet oder ein Kran aufgestellt werden.
- Der LW-Schutzstreifen darf nicht mit Baumaschinen befahren werden, ausgenommen befestigte Wege/Baustraßen.
- Im Schutzstreifen beiderseits der LW-Leitungsachse dürfen bis 1 m über dem Rohrscheitel nur leichte Verdichtungsgeräte nach DWA-A 139 oder selbstverdichtenden Flüssigboden (nach H ZFSV der FGSV) verwendet werden.

Parallelverlegungen:

- Nur außerhalb der LW-Schutzstreifen
- Bei zwingender Unterschreitung an Engstellen darf der lichte horizontale Abstand 1,0 m nicht unterschreiten

Bepflanzungen:

- Außenhülle LW-Trinkwasserversorgungsleitungen zu kleinkronigen Bäumen oder Bäumen mit Höhe von ≤ 6 m im ausgewachsenen Zustand: 2,5 m
- Außenhülle LW-Trinkwasserversorgungsleitungen zu großkronigen Bäumen oder Bäumen mit einer Höhe von > 6 m im ausgewachsenen Zustand: 4 m

Sonstiges:

- Die LW-Anlagen, insbesondere die Schachtanlagen, müssen jederzeit zugänglich sein.
- Die Funktion der LW-Entwässerungsleitungen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Vor Baubeginn ist rechtzeitig, mindestens eine Woche im Voraus, die Betriebsstelle **Essingen, Tel. +49 (7365) 9228-0** zu informieren.
- Arbeiten im gesamten LW-Leitungsbereich sind nur unter LW-Aufsicht gestattet.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bestandsunterlagen der LW umgehend, unaufgefordert und kostenlos zur Verfügung zu stellen

(8) Hinweise zum Schallschutz

Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Januar 2018) zu verstehen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse) sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Heidenheim, Stadtplanungsamt während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

(9) Gutachten

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage beigelegten Gutachten / Untersuchungen wird hingewiesen.

(10) Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist, welche einer hohen Genauigkeit entspricht, können sich im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. bei der späteren Vermessung Abweichungen ergeben.

V VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	24.09.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	16.10.2024
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	28.10.2024 – 28.11.2024
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	11.11.2024 – 10.12.2024
Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	06.11.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	09.01.2026
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs 3 Abs. 2 BauGB	12.01.2026 – 13.02.2026
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB	12.01.2026 – 13.02.2026
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausferti- gung).	
Heidenheim, den	
<hr/> Michael Salomo, Bürgermeister der Stadt Heidenheim	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

VI ANHANG

Pflanzliste 1 – Bäume und Sträucher

Baumarten

Großkronige Baumarten (Höhe bis über 20m)

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Betula pendula	(Hänge-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

Mittel- und kleinkronige Bäume (Höhe bis max. 20 m)

Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
Corylus colurna	(Baumhasel)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Sorbus aucuparia	(Elsbeere)
Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

und Obstgehölze wie z.B.:

Malus domestica	(Hausapfel)
Malus sylvestris	(Wildapfel)
Prunus avium	(Süßkirsche)
Prunus domestica	(Hauszwetschge)
Prunus cerasus	(Sauerkirsche)
Pyrus communis	(Kulturbirne)
Pyrus praster	(Wildbirne)

Solitärsträucher und Sträucher

Amelanchier lamarckii	(Felsenbirne)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Rhamnus cathartica	(Echter Kreuzdorn)
Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)

Salix viminalis	(Korb-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
Sorbus domestica	(Speierling)
Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

Pflanzqualitäten

Es muss generell auf standortgerechte und heimische Pflanzen zurückgegriffen werden. Das Pflanzenmaterial muss aus autochthonen Beständen (Baumschulen in der Region mit ähnlichem Standort) stammen.

Mindestanforderungen der Strauchpflanzungen: 2x verpflanzt, 60 - 100 cm, Pflanzenraster 1,5 m² / Pflanze.

Mindestpflanzqualität der Bäume 1. Wuchsordnung (20 – 40 m Höhe): Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm

Mindestpflanzqualität der Bäume 2. und 3. Wuchsordnung (7 - 12/15 – 20 m Höhe): Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm

Pflanzliste 2 – Dachbegrünung

Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Hieracium aurantiacum	Orange-rotes Habichtskraut
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Braunelle
Rumex acetosella	Kleiner Ampfer
Thymus serpyllum	Sandthymian
Thymus pulegioides	Bergthymian
Armeria maritima	Grasnelke
Origanum vulgare	Wilder Majoran
Festuca ovina	Schafsschwingel
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Koeleria glauca	Schillergras
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer