



Bebauungsplan "Schlossberg"

Maßstab 1 : 500

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Vermessung und Geoinformation
Heidenheim, den 01.03.2007

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, den 01.03.2007 / 21.06.2007

Hans Hardtke
Stadtobervermessungsrat

Martin Seemann
Dipl.-Ing.

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 10.11.2005	am 03.02.2006
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 05.04.2007
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB	vom 13.04.2007	bis 14.05.2007
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am 24.07.2007

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, den 20.09.2007

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 21.09.2007
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim, den

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004

zuletzt geändert am 13.12.2006

DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)

vom 17.03.1998

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

vom 23.01.1990

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

vom 18.12.1990

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen
Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass
mit partieller Änderung

vom 17.11.1994

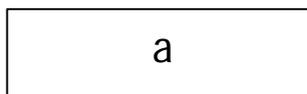
vom 31.01.2007

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

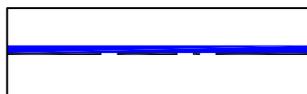
Art d.Nutzung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossfl.-zahl
Gebäudehöhe	



Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)
Veranstaltungshalle / Hotel
kulturelle Einrichtungen (Naturtheater und vergleichbare Einrichtungen)
Gemeinschaftsstellplätze (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)



abweichende Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO)



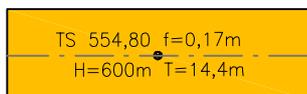
Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Tiefgarage
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche (mit Angaben der Höhenlage)
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



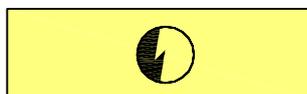
Grundstücksein-/ausfahrten
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



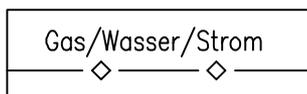
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



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



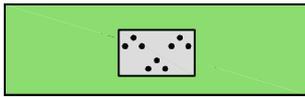
Versorgungsfläche – Trafostation
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)



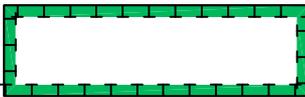
unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen mit Angabe der Leitungsart
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



Verkehrsgrün – Bestandteil der Verkehrsfläche i.S.v. § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



öffentliche Grünfläche – Parkanlage
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



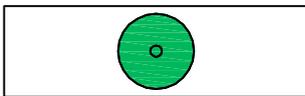
Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des angegebenen Leitungsträgers
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



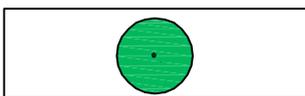
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)



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



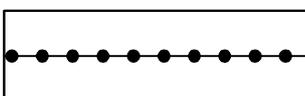
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



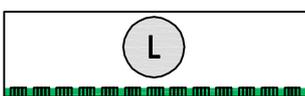
Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Stäuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



Umgrenzung von Schutzgebieten – Landschaftsschutzgebiet (nachrichtlich)
(§ 9 Abs.6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs.7 BauGB)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes 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 Der Sondergebietsteil (SO1) dient der Errichtung eines Veranstaltungszentrums bestehend aus einer Veranstaltungshalle und einer Hotelanlage. Gewerbliche Einrichtungen wie Gaststätte und Fitness- oder Wellnesscenter sind im Bereich der Hotelanlage zugelassen.
 - 1.1.2 Im Sondergebiet (SO2) sind kulturelle Einrichtungen wie Naturtheater und vergleichbare Einrichtungen zulässig.
 - 1.1.3 Der Sondergebietsteil SO3 dient zur Errichtung von Stellplätzen als Gemeinschaftsanlage im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauNVO und wird den Flächen des Veranstaltungszentrums (SO1) und des Naturtheaters (SO2) im Verhältnis 60:40 zugeordnet.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
 - 1.2.1 Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche und Geschossfläche werden die Grundstücksflächen SO1 und SO2 anteilmäßig um die Grundstücksfläche SO3 im Verhältnis 60:40 erhöht (§ 19 Abs. 3 BauNVO).
 - 1.2.2 Die zulässigen Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO in den Sondergebietsteilen SO1 und SO2 dürfen durch die Grundflächen der in Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu jeweils 80 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 - 1.2.3 Die zulässige absolute Gebäudehöhe (OK) ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und der Oberkante der Dachflächen einschließlich evtl. vorhandener Gesimse. Durch technisch bedingte untergeordnete Bauteile kann dieses Maß überschritten werden.
 - 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - 1.3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen uneingeschränkt zulässig.
 - 1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 1.4.1 Im Sondergebietsteil SO1 sind Stellplätze nur in einem unterirdischen Garagengeschoss innerhalb der überbaubaren und der mit TGa gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.
 - 1.4.2 Oberirdische Stellplätze sind in den Sondergebietsteilen SO2 und SO3 nur innerhalb der mit St bzw. GSt gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - 1.4.3 Weitere oberirdische Stellplätze in geringer Anzahl können ausnahmsweise im Gebietsteil SO1 im Bereich der mit TGa gekennzeichneten Fläche und im Gebietsteil SO2 auch außerhalb der mit St gekennzeichneten Fläche zugelassen werden.
 - 1.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 1.5.1 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist die Anlegung eines Fußweges zulässig.

- 1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1.6.1 Bei der mit Planzeichen 13.1 PlanZVO umgrenzten öffentlichen Grünfläche handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne von § 1a BauGB und wird den Eingriffen im Gebietsteil SO1 und SO3 zugeordnet und entsprechend der Kostenerstattungssatzung verrechnet.
 - 1.6.2 Oberflächenwasser von bebauten Flächen wie Pkw-Stellplätzen, Grundstückszufahrten und –zugängen sowie von Fußwegen ist durch entsprechende Materialwahl der Beläge oder durch geeignete bauliche Ausführung großflächig zur Versickerung zu bringen.
 - 1.6.3 Dachflächen von Gebäuden im Sondergebietsteil SO1 sind extensiv zu begrünen. Hiervon können Ausnahmen zugelassen werden, wenn das Oberflächenwasser dieser Gebäude oder von Gebäudeteilen großflächig zur Versickerung gebracht wird.
 - 1.6.4 Die nach § 19 BauNVO nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und an die angrenzenden öffentlichen Grünflächen gestalterisch anzupassen.
- 1.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 1.7.1 In der mit Planzeichen 15.6 PlanZVO gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Anforderungen an Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) zu erfüllen und mit dem Antrag auf Freistellung bzw. Baugenehmigung nachzuweisen.
- 1.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 1.8.1 Im Gebietsteil SO1 sind mindestens 40 Bäume (Stammumfang mind. 20/25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sofern in diesem Bereich bestehende Bäume (Stammumfang mind. 75 cm) erhalten werden, reduziert sich die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume. Dabei entspricht ein Bestandsbaum gleich zwei Neupflanzungen.
 - 1.8.2 Im Bereich der mit GSt ausgewiesenen Stellplatzflächen (SO3) und im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche östlich des Naturtheaters (SO2) sind mindestens jeweils 14 großkronige Bäume (Stammumfang mind. 20/25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 1.8.3 Bei Abgrabungen und Geländeauffüllungen ist die neu gebildete Hangoberkante im Süden und Osten des Plangebietes durch geeignete Pflanzmaßnahmen vor Erosion zu schützen.
 - 1.8.4 Auf der mit Planzeichen 13.2.1 PlanZVO umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur Anlegung eines neuen Waldtraufs mindestens sieben Gehölzpflanzen je 10 qm Pflanzfläche zu pflanzen.
 - 1.8.5 Die mit Planzeichen 13.2 PlanZVO dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten. Sofern diese abgängig sind, müssen sie ersetzt werden.

2. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (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, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.
- 2.2 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.3 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen (§ 4 BodSchG).
- 2.4 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. Eine Deponierung auf landwirtschaftlicher Fläche bedarf der Zustimmung des Landratsamtes.
- 2.5 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.6 An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans wird im Bereich der Zufahrt zum Schloss die einstige Vorburg und westlich davon eine neolithische Siedlung unbekannter Ausdehnung vermutet. Bei Grabungen in diesem Bereich ist die Denkmalschutzbehörde zu unterrichten.
- 2.7 Auf die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach vom 28.02.2007 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen auf die im Bebauungsplan festgesetzte Hotelnutzung gemäß Rechenvorschriften der RLS-90 und Parkplatzstudie (DIN ISO 9613-2) wird hingewiesen.
- 2.8 Zur Beurteilung über die Erforderlichkeit schallschutztechnischer Maßnahmen an baulichen Anlagen der Veranstaltungshalle im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Erstellung eines Schallgutachtens erforderlich.
- 2.9 Bei der Planung und Durchführung von dezentralen Versickerungsmaßnahmen ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
- 2.10 Altablagerungen und Untergrundverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen werden, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts zu verständigen (§ 3 Landes-Boden- und Altlastengesetz).
- 2.11 Mit der Einreichung von Bauanträgen ist gemäß § 15 Abs. 3 DSchG auch eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich.