



Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Kornbaindt"

Maßstab 1 : 500

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

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Vermessung und Geoinformation
Heidenheim, 30.10.2013

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, 30.10.2013/09.04.2014

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Andrea Nußbaum
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 18.04.2013	am 20.09.2013
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 14.02.2014
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 24.02.2014	bis 25.03.2014
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am 15.05.2014

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, 19.05.2014

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 23.05.2014

Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Die Übereinstimmung dieser Mehrfertigung mit der Erstfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird hiermit bestätigt.

Heidenheim, 26.05.2014

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004

zuletzt geändert am 11.06.2013

DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)

vom 17.03.1998

LANDES-BODENSCHUTZ- UND ABFALLGESETZ (LBodSchAG)

vom 14.03.2004

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

vom 23.01.1990

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

vom 18.12.1990

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen
Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass

vom 17.11.1994

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:

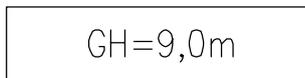
Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
Bauweise	Dachneigung
Gebäudehöhe	Firsthöhe



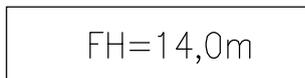
Mischgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)



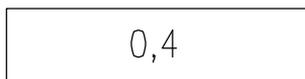
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



Gebäudehöhe in m als Höchstmaß über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



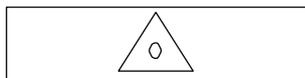
Firsthöhe in m als Höchstmaß über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



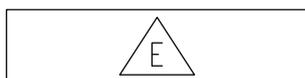
Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



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



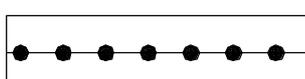
Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Offene Bauweise, nur Einzellhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 9 Abs. 5 BauGB)



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



Verkehrsfläche (öffentlich), mit Angaben zur Höhenlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



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



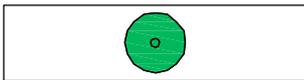
– verkehrsberuhigter Bereich



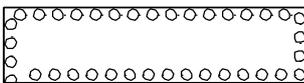
– Parkplatz



öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



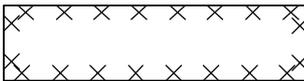
Pflanzgebot für Bäume
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt-
einwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen (nachrichtlich)
Altstandort Tanklager (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



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

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

1.1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 6 BauNVO, Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 7 und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 8 nicht zulässig.

Im Mischgebiet (MI) sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

1.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

1.2.2 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der obersten Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem obersten Schnittpunkt der Dachflächen.

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

1.3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig. Sie müssen von der zugehörigen öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,0 m entfernt sein und einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen haben (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.3.2 Nebenanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1,0 m entfernt sind (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO).

1.4 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.4.1 In der offenen Bauweise mit Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser sind bei Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen, bei Einzelhäusern entlang der Zoeppritzstraße höchstens drei Wohnungen, bei Doppelhäusern je Haushälfte eine Wohnung zulässig.

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

1.5.1 Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten und -zugänge, Terrassen und ähnliche befestigte Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder so auszuführen, dass das Oberflächenwasser großflächig auf dem Grundstück zur Versickerung kommt.

1.6 Maßnahmen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.6.1 In den durch Planzeichen 15.6 PlanzVO 90 umgrenzten Bereichen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete zur Tag- und Nachtzeit überschritten. Für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen zu treffen und mit Einreichung des Antrags auf Baugenehmigung gutachterlich nachzuweisen. Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume sind auf den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) ist eine ausreichende Belüftung über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen, Wintergartenvorbau oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 zu gewährleisten.

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

Die Außenbauteile der zum Verkehrslärm orientierten Fassaden sind unter Anwendung der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

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

1.7.1 Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.3.1 zu pflanzen.

1.7.2 Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche sind mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.3.1 zu bepflanzen.

1.7.3 Die nach Ziffer 1.8.1 bis 1.8.3 vorgenommenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei evtl. Abgang zu ersetzen.

1.8 Flächen für Aufschüttungen (§ 8 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig werden, müssen auf den angrenzenden Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden.

1.8.2 Die Baugrundstücke sind im Zuge der Bebauung bis auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen aufzufüllen. Darüber hinaus können höhere Auffüllungen bis höchstens 0,50 m zugelassen werden.

1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.9.1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt festzulegen.

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

2.1 Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Fassung vom 14.12.1977 ist zu beachten.

2.2 Bei den im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichnete Fläche handelt es sich um folgenden Altstandort:

- AS Zoeppritzstraße 6: Tanklager, bei Eingriffen in den Boden kommt es zu einer Entsorgungsrelevanz.

Sollten bei den Aushubarbeiten Ablagerungen und Bodenverunreinigen auftreten, ist der Fachbereich Bau, Umweltschutz und Recht des Landratsamtes Heidenheim zu verständigen (§ 3 Abs. 1 LBodSchAG).

2.3 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen. Alle Bodenarbeiten sind im Hinblick auf die spätere Nutzung nur bei trockener Witterung auszuführen, um Bodenverdichtungen möglichst zu vermeiden (§ 4 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. Die Wiederverwertung von unbelastetem Bodenmaterial auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Heidenheim.

2.5 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.

2.6 Gemäß § 45 b Abs. 3 Wassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 bebaut werden, durch Versickerung beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Bei der Anlegung von Versickerungsanlagen sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und das ATV Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Der Grundwasserflurabstand und die Versickerungsfähigkeit des Bodens sind zu beachten. Hydrologische Versickerungsgutachten werden empfohlen.

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem. Aufgrund der Höhenlage des Kanals kann bei manchen Grundstücken die Entwässerung des Kellergeschosses nur über eine Hebeanlage erfolgen.

2.7 Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist vom Bauherrn das zu bebauende Grundstück zum Bahngelände hin mit einer dauerhaften und torlosen Einfriedung abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Kosten für Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zauns trägt der Antragsteller.

2.8 Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplangebiet für Heizzwecke nur emissionsarme Brennstoffe zu verwenden. Bei der Nutzung von Festbrennstoffen zu Heizzwecken sind die Emissionsgrenzwerte der Kleinf Feuerungsanlagen-Verordnung vom 22.03.2010 einzuhalten.

- 2.9 Unterhalb der Geländehöhe 481 m NN muss bei Einschnitten in das bestehende Gelände mit Grundwasser gerechnet werden.
- 2.10 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.11 Im Plangebiet bilden Auensedimente den Baugrund. Diese Sedimente sind stark setzungsfähig.
Aufgrund der geologischen Verhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.
- 2.12 Die Stichstraße wird von Müllfahrzeugen nicht angefahren. Die Abfallbehälter sind an der U-förmigen Erschließungsstraße für die Müllabfuhr bereitzustellen.
- 2.13 Für die Flurstücke 1199/2 und 1199/1 wird auf die Vorgaben des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Gesetzentwurf, Stand 15.01.2013) zur Bebauung und zum Ausgleich in Überschwemmungsgebieten verwiesen.

Örtliche Bauvorschriften

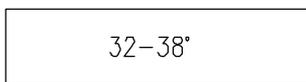
RECHTSGRUNDLAGE:

DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO) vom 08.08.1995

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften



Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3. Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.1.1 Bei Satteldächern, Walmdach und Zeltdächern müssen alle Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 3.1.2 Bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen (EG, OG) und mehr Geschossen kann die zulässige Dachneigung um bis zu 29° unterschritten werden bzw. sind auch Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig.
- 3.1.3 Für freistehende Nebengebäude (z.B. Garagen, Gartenhäuser) können abweichende Dachneigungen zugelassen werden. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen zum seitlichen Hausgrund einen Abstand von mindestens 1,5 m und zur Traufe und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen.

Die Länge der Dachaufbauten je Dachfläche darf in der Summe 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

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

- 3.2.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für Bepflanzungen sind standortgerechte Pflanzen gemäß Artenliste nach Ziffer 3.3.1 zu verwenden.
- 3.2.2 Feste Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind nur in Form von eingewachsenen Drahtzäunen oder Holzzäunen bis 1,0 m Höhe zulässig.
- 3.2.3 Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Geländeauffüllungen sind zu diesen Flächen hin bis höchstens 0,50 m zulässig und sind durch Böschungen mit einer Neigung von 1:2 oder flacher auszuführen oder durch Trockenmauern mit einer Neigung von 1:1 auszuführen. Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken sind durch Böschungen mit einer Neigung von 1:2 oder flacher auszuführen oder durch Trockenmauern mit einer Neigung von 1:1 auszuführen.

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

- 3.3.1 Für alle Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind folgende Arten zu verwenden:
 - Bäume: Esche, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Schwarzerle, Spitzahorn, Stieleiche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Obstbäume (ortstypische Sorten)
 - Sträucher: Bergwaldrebe, Eibe, Feldahorn, Flieder, Goldglöckchen, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Heckenrose, Holunder, Hundrose, Kornelkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Pfeifenstrauch, Schlehe, Schneeball, Sommerflieder, Spierstrauch, Weißdorn, Wildrosen, Weigelia, Zierjohannisbeere
- 3.3.2 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Fichten, Zypressen) im Anschluss an öffentliche Flächen sind nicht zulässig.
- 3.4. **Antennenanlagen, Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)
 - 3.4.1 Je Gebäude ist höchstens eine Außenempfangsanlage zulässig.
 - 3.4.2 Sichtbare Antennen dürfen nur auf der Dachfläche angebracht werden.
 - 3.4.3 Die Verlegung von Niederspannungsfreileitungen ist nicht zulässig.