



Bebauungsplanänderung "Stäffeleswiesen-Nord"

(südlich der Poststraße)

Maßstab 1 : 1000

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flächen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Vermessung- und Geoinformation
Heidenheim, den 25.02.2009

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften:
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, den 25.02.2009/03.06.2009

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann
Dipl.-Ing.

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 13.11.2008	am 28.11.2008
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 09.04.2009
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 20.04.2009 bis	22.05.2009
Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB	vom 16.06.2009 bis	03.07.2009
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat		am

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:

Heidenheim, den

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

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

Heidenheim, den

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN:

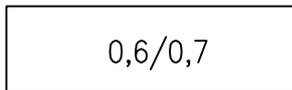
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung vom	23.09.2004
DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)	vom	17.03.1998
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung vom	23.01.1990
zuletzt geändert durch Gesetz	vom	22.04.1993
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	vom	18.12.1990
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass	vom	17.11.1994

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

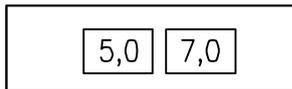
Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächen- zahl	Baumassen- zahl
zulässige Gebäudehöhe	



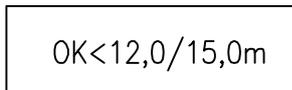
eingeschränktes Industriegebiet, Gebietsteil 1 / Gebietsteil 2
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 9 BauNVO)



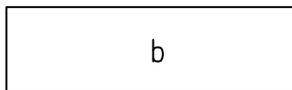
Grundflächenzahl
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



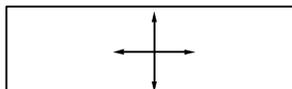
Baumassenzahl
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 21 BauNVO)



zulässige Gebäudehöhe als Obergrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO)



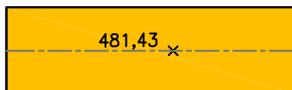
Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



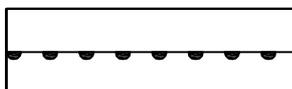
Stellung von Gebäuden – Gebäudehaupttrichtung wahlweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



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



öffentliche Verkehrsflächen mit Höhenlage
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauNVO)



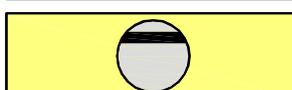
Anschluss an Verkehrsflächen – Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauNVO)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Bushaltestelle
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauNVO)



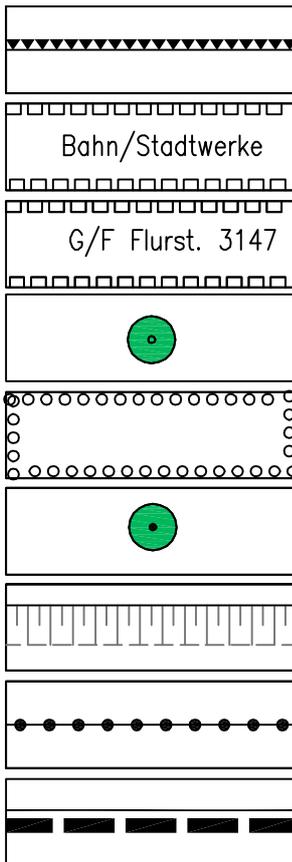
unterirdische Versorgungsleitungen mit Angabe der Leitungsart
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



Fläche für Abwasserbeseitigung – Kläranlage
(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

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

Geh- und Fahrrecht zu Gunsten Flurst. 3147
(§ 9 Abs.1 Nr.21 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)

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

Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

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

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 Industriegebiet mit Emissionseinschränkungen (Gle1 und Gle2) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen pro m² Bezugsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_w) tags (6:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 6:00 Uhr) wie folgt nicht überschreiten:

Gebiet	Schallleistungspegel L_w in dB(A)/m ²		Bezugsfläche [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
Gle1	67	52	37.542
Gle2	67	54	11.874

1.1.2 Solange die bestehende Wohnnutzung „Zoeppritzstraße 95“ (Flurst.-Nr. 3154) besteht, gilt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB für den Gebietsteil Gle2 die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Emissionseinschränkungen (GEe). Danach sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen pro m² Bezugsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_w) tags (6:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 6:00 Uhr) wie folgt nicht überschreiten:

Gebiet	Schallleistungspegel L_w in dB(A)/m ²		Bezugsfläche [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GEe	60	45	11.874

Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Wohnungen und Vergnügungstätigkeiten) sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.1.3 Im eingeschränkten Industriegebiet (Gebietsteil 1 und 2) sind die unter § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Wohnungen) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
- 1.2.1 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Flachdächern) bzw. dem First (bei geneigten Dächern).
- 1.3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 1.3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbegrenzung zulässig.
- 1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)
- 1.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und freie Stellplätze sind in nicht überbaubarer Grundstücksfläche generell zulässig. Garagen dürfen nur im Abstand von mindestens 5,0 m, überdachte Stellplätze nur im Abstand von mindestens 2,0 m zu den Grundstücksgrenzen der zugehörigen Verkehrserschließung errichtet werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.4.2 Nebenanlagen sind in nicht überbaubarer Fläche zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 2,0 m entfernt sind. (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.5 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.5.1 Grundstücksein- und ausfahrten von bzw. zur Zoeppritzstraße (L 1164) sind nicht zulässig.
- 1.6 Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- 1.6.1 Die Grundstücke sind bei einer baulichen Nutzung bis auf die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer aufzufüllen. Höhere Auffüllungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen können zugelassen werden, wenn diese mit einer Böschung von 1:2 oder flacher hergestellt werden. Die Auffüllflächen zur freien Landschaft im Süden sind mit einer Böschungneigung von 1:2 oder flacher auszubilden.
- 1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.7.1 Im Bereich des Leitungsrechts zur Sicherung des städtischen Abwasserkanals sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Bäume und tiefwurzelnde Pflanzen nicht zulässig.
- 1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens zu 50 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 1.8.2 Für die nach den Richtlinien des IM notwendigen Stellplätze ist je 100 qm Stellplatzfläche ein breitkroniger Baum im Bereich dieser Flächen zu pflanzen und zu unterhalten.
- 1.8.3 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sind Pflanzen gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.2 der Örtlichen Bauvorschriften zu verwenden.

1.9 Böschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 1.9.1 Böschungen, die zur Herstellung der Straßen und Wege notwendig werden, müssen von den Grundstückseigentümern ohne Anspruch auf Kostenersatz geduldet werden.

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

- 1.10.1 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, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.
- 2.2 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen. (§ 3 Abs. 1 LBodSchAG)
- 2.3 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.
- 2.5 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.6 Gemäß § 45b 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.
- 2.7 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.
- 2.8 Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem.
- 2.9 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.10 Jegliche Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos hinzunehmen. Sollten Schutzmaßnahmen notwendig sein, sind diese auf Kosten der Stadt bzw. der Anlieger außerhalb des Bahngeländes zu errichten. Auf eventuelle Belästigung durch die Bahn wird hingewiesen. Bei Anpflanzungen entlang der Bahnlinie sind die Bestimmungen des Nachbarrechts und das Merkblatt der Deutschen Bahn AG über Pflanzabstände zu beachten.
- 2.11 Aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

- 2.12 Im Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren wird der Nachweis gefordert, dass die für das Gewerbegebiet bzw. die Industriegebiete mit Einschränkungen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel durch die geplante Nutzung nicht überschritten werden. Lage und Höhe der Immissionsorte sind der schalltechnischen Begutachtung als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgte nach den Berechnungsverfahren der DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der ungehinderten Schallausbreitung und einer Höhe der Emissionsquellen von 4,00 m über Gelände. Die sich aus den flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden Orientierungswertanteile sind als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten. Die Geräusche der geplanten Nutzungen dürfen den aufgrund der Größe zugewiesenen Anteil nicht überschreiten. Die tatsächliche installierte Schallleistung kann um die durch einen Schutz erzeugte Minderung höher ausfallen.
- 2.13 Die bestehende Erdgas-Hochdruckleitung der Stadtwerke auf dem Industriegebietsteil Gle1 kann bei Bedarf und in Abstimmung mit den Stadtwerken auf Kosten des Verursachers umgelegt werden.

Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGE

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs.7 BauGB)

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

- 3.1.1 Einfriedigungen zur freien Landschaft und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als eingewachsene Drahtzäune zulässig.
- 3.1.2 Oberflächenwasser von Pkw-Stellplätzen, Grundstückszufahrten und -zugängen ist durch entsprechende Materialwahl der Beläge oder durch geeignete bauliche Ausführung auf dem Grundstück großflächig zur Versickerung zu bringen.

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

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

Bäume: Esche, Feldahorn, Hainbuche, Kaiser-Linde, Mehlbeere, Rote Kastanie, Schwarzerle, Spitzahorn, Stileiche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Obstbäume (ortstypische Sorten)

Sträucher: Feldahorn, Feldrose, Flieder, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Heckenrose, Hohlunder, Hundsrose, Kornelkirsche, Liguster, Mehlbeere, Pfaffenhütchen, Pfeifenstrauch, Schlehe, Sommerflieder, Spierstrauch, Vogelkirsche, Weißdorn, Wildrosen, Weigelie

- 3.2.2 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Fichten, Zypressen) sind nicht zulässig.