



Stadt Heidenheim

Ortsteil Schnaitheim
Baubereichsplan 18.00

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Königsbronner Straße-Ost"

(südlich der Riedstraße 8, 10, 12 und 18)

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Maßstab 1 : 1000

Mit Inkrafttreten 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 09.01.2014

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften:
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, den 09.01.2014/29.04.2014

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Andreas Burr
Stadtbauberrat

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 24.10.2013 am 08.11.2013
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung	am 28.02.2014
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 10.03.2014 bis 11.04.2014
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat	am 29.07.2014

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans :

Heidenheim, den 30.07.2014

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 15.08.2014
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim, den 15.08.2014

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

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

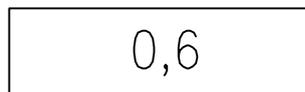
vom 17.11.1994

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der Nutzung	
Bauweise	—
Grundflächen- zahl	—
Gebäudehöhe	



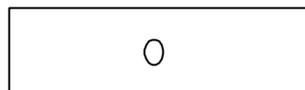
Gewerbegebiet (mit Angaben von Gebietsteilen GE1 bis GE3)
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)



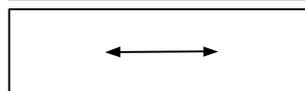
Grundflächenzahl
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



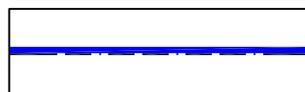
zulässige Gebäudehöhe als Obergrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



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



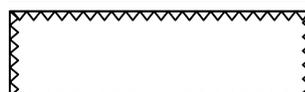
Stellung der Gebäude
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen – Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 12 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)



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



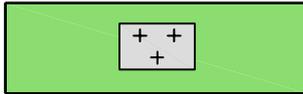
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Verkehrsgrün – Bestandteil der Verkehrsflächen i.S.v. § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



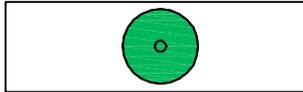
unterirdische Versorgungsleitungen mit Angabe der Leitungsart
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



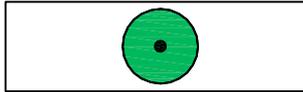
öffentliche Grünfläche – Friedhof
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



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



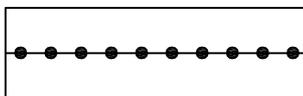
Pflanzgebot für Einzelbäume
– Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)



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



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 9 Abs.4 BauGB, § 16 Abs.6 BauNVO)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

- 1.1.1 Im Gewerbegebiet GE1 sind Nutzungen nach § 8 BauNVO unter Berücksichtigung von Ziff. 1.1.4 und 1.1.5 zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet GE2 sind von den unter § 8 Abs. 2 Ziff. 1 genannten Gewerbebetrieben aller Art nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO und unter Berücksichtigung von Ziff. 1.1.4 und 1.1.5 zulässig. Bordelle sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind hier nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.1.3 Im Gewerbegebiet GE3 sind Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind der Kfz-Einzelhandel und der Einzelhandel mit Kfz-Teilen. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen bis zu 30 % der tatsächlichen Grundfläche (§ 19 BauNVO) - höchstens 200 qm - als untergeordnete Nebenanlage eines Gewerbebetriebes (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) zugelassen werden, wenn es sich um Sortimente handelt, die in direktem Bezug zum genehmigten Gewerbebetrieb stehen. Ziff. 1.1.4 und 1.1.5 sind zu berücksichtigen. Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- 1.1.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO) mit zentrenrelevanten Sortimenten nach Ziff. 1.1.6 als Hauptnutzung nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.5 Soweit Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten zulässig sind, können ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente nach Ziffer 1.1.6 als Randsortimente, die in direktem Bezug zu den zulässigen Kernsortimenten stehen, nur in deutlich untergeordnetem Umfang zugelassen werden. Der Verkaufsflächenanteil dieser branchenüblichen Randsortimente darf höchstens 20 % der tatsächlichen Verkaufsfläche betragen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.6 Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Beleuchtungskörper
- Drogeriewaren
- Fotogeräte, Fotowaren, Videogeräte und Zubehör und Ähnliches
- Hausrat (Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren)
- Heimcomputer
- Musikalienhandel, Tonträger
- Nähmaschinen und Zubehör und Ähnliches
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien und Ähnliches
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Reformwaren
- Schnittblumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren einschließlich Schirme und Hüte
- Orthopädiwaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel einschließlich Sportbekleidung und Sportschuhe
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren

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

- 1.2.1 Die zulässige Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Satteldächern kann die Firsthöhe das zulässige Maß um bis zu 1,0 m überschreiten. Untergeordnete, technisch bedingte Dachaufbauten (Dachentlüftungen, Aufzugsschächte, Anlagen für alternative Energiegewinnung) sind hiervon ausgenommen (§ 18 BauNVO).
- 1.2.2 Überschreitungen der gem. § 19 Abs. 2 BauNVO maximal zulässigen Grundfläche können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen wird und je 100 qm der überschreitenden Fläche ein Laubbaum entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.2 (Örtliche Bauvorschriften) im Bereich der Stellplätze gepflanzt wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 1.2.3 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).
- 1.2.4 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von notwendigen Stellplätzen, Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- #### 1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)
- 1.3.1 Garagen sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, zur freien Landschaft und zum Friedhof hin nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3.2 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen in begrenztem Umfang zulässig. Mindestens 50 % dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend Ziff. 1.9.1 gärtnerisch zu gestalten. Auf die gärtnerische Gestaltung kann verzichtet werden, wenn stattdessen je ca. 10 m Straßenfront mindestens ein Laubbaum entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.2 (Örtliche Bauvorschriften) gepflanzt wird und die entfallene Begrünung an anderer Stelle angelegt wird (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen, zur freien Landschaft und zum Friedhof hin nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3.4 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können im Geltungsbereich des Bebauungsplans überall zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.4.1 Baugrundstücke bis zu einer Breite von 50 m dürfen nur eine, größere Grundstücke max. zwei Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Die Breite einer Zufahrt kann max. 10 m betragen.
 - 1.4.2 Grundstückszufahrten über den Landwirtschaftsweg sind nicht zulässig.
- 1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 1.5.1 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche – Friedhof sind zweckgebundene bauliche Anlagen generell zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von 5,0 m einzuhalten.
- 1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1.6.1 Oberflächenwasser von PKW-Stellplätzen, deren Zufahrten, sofern diese nicht von LKW-Verkehr benutzt werden, sowie von Gehwegflächen und von anderen nicht gewerblich genutzten Flächen muss großflächig zur Versickerung gebracht werden.
- 1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 1.7.1 Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zur Sicherung der bestehenden Leitungen der Landeswasserversorgung sind Geländeauffüllungen und –abgrabungen bis 4 m rechts und links der Leitungsachse nicht zulässig. Pflanzmaßnahmen sind nur im Abstand von mindestens 2,5 m zu den Leitungsachsen zulässig.
- 1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
 - 1.8.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Bebauungsplangebiet für Heizzwecke nur emissionsarme Brennstoffe zu verwenden. Feste Brennstoffe wie Holz oder Kohle (Holzpellets sind hiervon ausgenommen) sind nicht zulässig.
- 1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 1.9.1 Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche ~~sind~~ mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) vorwiegend im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO entlang den Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen (Friedhof) bzw. zur freien Landschaft hin entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.2 (Örtliche Bauvorschriften) zu bepflanzen.
 - 1.9.2 Je angefangene 10 m Straßenfront ist zusätzlich zu Ziff. 1.9.1 mindestens ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.2 (Örtliche Bauvorschriften) zu pflanzen.
 - 1.9.3 Je 100 qm befestigter Fläche (PKW-Stellplätze und deren Zufahrten, Lager- und Abstellplätze) ist im Bereich dieser Flächen zusätzlich zu 1.9.1 und 1.9.2 ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.2 (Örtliche Bauvorschriften) zu pflanzen.
- 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 Baumaßnahmen, die zu einem dauernden Absenken des Grundwassers führen, sind nicht zulässig.
 - 2.3 Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Trennsystem.
 - 2.4 Hinsichtlich der Regenwasserbeseitigung wird auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und auf das Regelwerk DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall hingewiesen.

- 2.5 Für Geländeauffüllungen ist kein grundwassergefährdendes Material zulässig.
- 2.6 Bei setzungsempfindlichen Bauwerken und bei Bauwerken mit extrem hohen Lasten wird eine Bau-
grunduntersuchung gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 2.7 Bei Baumpflanzungen ist die DVGW-Richtlinie GW 125 über den Abstand zu Gas- und Trinkwasserlei-
tungen zu beachten.
- 2.8 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbe-
hörde anzuzeigen.
- 2.9 Hinsichtlich des bestehenden Friedhofs wird auf § 8 der gültigen Fassung des Bestattungsgesetzes
Baden-Württemberg hingewiesen.
- 2.10 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Alt-
ablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des
Landratsamtes zu verständigen (§ 3 Abs. 1 LBodSchAG).
- 2.11 Die Darstellungen von Fahrbahnrandern, Gehwegen, Fahrbahneinbauten usw. dienen der Lesbarkeit der
Verkehrskonzeption und haben keine planungsrechtliche Bedeutung.

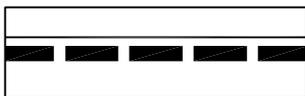
Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGE

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:



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

- 1. Einfriedigungen
 - 1.1 Entlang den öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur als Drahtzäune bis 2,5 m Höhe zulässig. Zur
freien Landschaft müssen diese mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.2
eingewachsen sein.
- 2. Werbeanlagen
 - 2.1 Werbeanlagen zur freien Landschaft und zum Friedhof sind nicht zulässig.
 - 2.2 Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind nicht zulässig.
- 3. Freiflächen
 - 3.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dürfen nur mit stand-
ortgerechten Pflanzen entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.2 und 3.3 bepflanzt werden.
 - 3.2 Artenliste
 - Bäume: Feldahorn, Bergahorn, Winterlinde, Stieleiche, Mehlbeere, Esche, Obstbäume
 - Sträucher: Hainbuche, Hartriegel, Heckenkirsche, Heckenrose, Haselnuss, Weißdorn, Holunder, Schlehe,
Liguster, Eibe, Flieder, Schneeball, Feldahorn.
 - 3.3 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja, Fichten, Zypressen) sind nicht zulässig.