



# Bebauungsplan/Örtliche Bauvorschriften Virchowstraße

(östlich der Bergstraße - Flurstück 530)

Maßstab 1 : 500

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

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.  
Vermessung und Geo-Information  
Heidenheim, den 30.06.2005

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften:  
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt  
Heidenheim, den 30.06.2005/22.08.2005

Hans Hardtke  
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann  
Dipl.-Ing.

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 13.05.2004	am 01.04.2005
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 29.07.2005
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB	vom 08.08.2005	bis 08.09.2005
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat		am 20.10.2005

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften:

Heidenheim, den 02.11.2005

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in den örtlichen Tageszeitungen treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.  
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet. am 04.11.2005

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

Heidenheim, den 07.11.2005

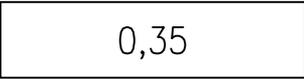
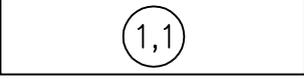
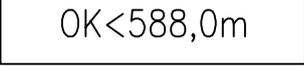
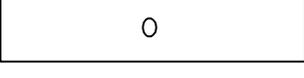
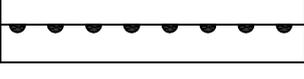
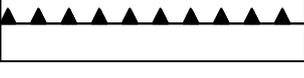
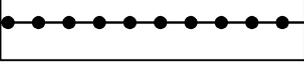
Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

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
DIE LANDESBUAUORDNUNG (LBO)	vom	08:08.1995
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass	vom	17.11.1994

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Vollgeschosse
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
zulässige Gebäudehöhe über N.N.	

	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
	Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)
	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)
	zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß gemessen über N. N. (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
	Offene Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs.3 BauNVO)
	Bereich mit Regelungen über die Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten (s. Ziff.1.3) (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
	Bereich mit Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (s. Ziff.1.5) (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Gebäudehöhen) (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

**In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes wird Folgendes festgesetzt:**

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB und BauNVO)
  - 1.1 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
    - 1.1.1 Das angegebene Maß der zulässigen Gebäudehöhe bezogen auf N. N. entspricht bei geneigten Dächern dem Dachfirst und bei Flachdächern der Oberkante der Dachbrüstung des obersten Geschosses. Dieses Maß kann als Ausnahme durch technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Aufzugsschächte, Entlüftungseinrichtungen) überschritten werden.
    - 1.1.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
    - 1.1.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen für notwendige Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
  - 1.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
    - 1.2.1 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)
    - 1.2.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO in Form von Gebäuden sind auch in nicht überbaubarer Fläche generell zulässig, müssen aber zu öffentlichen Flächen einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. (§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
  - 1.3 Anschluss von Flächen an Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - 1.3.1 In dem mit Planzeichen 6.4 der PlanzV 90 gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtbereichs sind Zufahrten über die Virchowstraße von Süden und Ausfahrten in die Virchowstraße nach Norden generell zulässig. Weitere Zu- und Ausfahrten können in dem gekennzeichneten Bereich als Ausnahme nur mit Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde zugelassen werden.
  - 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - 1.4.1 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.
  - 1.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - 1.5.1 Außenwände und Fenster von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind so auszuführen, dass in Schlafräumen ein Innenpegel von 30 dB(A) und in sonstigen Aufenthaltsräumen ein Innenpegel von 35 dB(A) dauerhaft eingehalten ist.
    - 1.5.2 Zur Belüftung von schutzbedürftigen Schlaf- und Kinderzimmern zu den durch Straßenlärm belasteten Fassaden sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen.
    - 1.5.3 Balkone an den durch Straßenlärm belasteten Fassaden müssen durch entsprechende Einhausung derart geschützt werden, dass zur Tag- und Nachtzeit mindestens die Grenzwerte der 16. BImSchG von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) eingehalten werden.
  - 1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - 1.6.1 Auf dem Baugrundstück sind mindestens zehn mittelgroße Bäume (STU 16/18) und mindestens ein großwüchsiger Baum (STU 16/18) zu pflanzen. Mindestens fünf dieser Bäume sind als Baumreihe entlang der Virchowstraße anzuordnen. Abgehende Pflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen
    - 1.6.2 Auf dem Baugrundstück sind mindestens 250 qm Strauchpflanzungen (1 Strauch je qm Pflanzfläche) vorzunehmen. Diese sind vorrangig auf nicht überbaubarer Fläche entlang der Virchowstraße zu pflanzen. Abgehende Pflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen

## **1.7 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

- 1.7.1 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 gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51-WR VI 704/1, sind zu beachten. Erdwärmesonden sind nicht zulässig.
- 2.2 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)
- 2.3 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.
- 2.4 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.5 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist gemäß § 7 Abs. 1 BodSchG das Referat für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen.
- 2.6 Verkarstungserscheinungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrundberatung gemäß DIN 4020 wird empfohlen.
- 2.7 Gemäß § 45b Abs. 3 Wassergesetz (WG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.
- 2.8 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.9 Auf das Schallgutachten zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen vom 25.05.2005 und der daraus resultierenden Lärmschutzmaßnahmen wird hingewiesen.

## **3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

### **3.1 Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 3.1.1 Oberirdische Wand- und Deckenflächen von Tiefgaragen sind zu begrünen.

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

- 3.2.1 Standplätze für Müllbehälter im Anschluss an die Virchowstraße sind durch Bepflanzungen als Sichtschutz zur öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen.
- 3.2.2 Feste Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen sind nur als eingewachsene Draht- oder Holzzäune bis max. 0,8 m Höhe zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt mit Rabattensteinen.
- 3.2.3 Stützmauern in nicht überbaubarer Fläche entlang der Virchowstraße können nur im Abstand von mindestens 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und mit einer sichtbaren Höhe von maximal 1,5 m errichtet werden. Die Stützmauern sind zu begrünen.
- 3.2.4 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für Begrünungsmaßnahmen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.