



# Bebauungsplan "Landesgartenschau / Brenzpark"

Maßstab 1 : 1.000

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisher bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen außer Kraft.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.  
Vermessung und Geoinformation  
Heidenheim, den 02.11.2005

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften:  
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt  
Heidenheim, den 02.11.2005 / 01.02.2006

Hans Hardtke  
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann  
Dipl.-Ing.

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 16.12.1999	am 27.04.2000
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 02.12.2005
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 12.12.2005	bis 13.01.2006
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am 23.02.2006

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes:

Heidenheim, den 09.03.2006

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 10.03.2006

Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim, den

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)  
 DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)  
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)  
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)  
 DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen  
 Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass  
 mit partieller Änderung

in der Fassung vom 23.09.2004  
 vom 17.03.1998  
 vom 23.01.1990  
 vom 18.12.1990  
 vom 17.11.1994  
 vom 24.06.2002

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

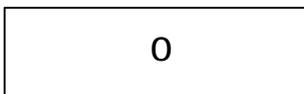
Art d.Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossfl.-zahl
Bauweise	



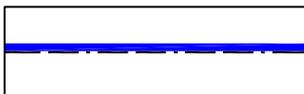
Mischgebiet  
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet – Schule  
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)



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



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



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



besonderer Nutzungszweck von Flächen – Vereinsheim  
 (§ 9 Abs.1 Nr.9 BauGB)



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



private Verkehrsfläche – Fläche für das Parken von Fahrzeugen  
 (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



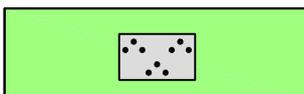
Versorgungsfläche – Trafostation  
 (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)



unterirdische Versorgungsleitung – städtischer Kanal  
 (§ 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)



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



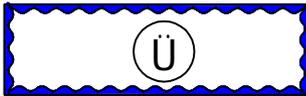
öffentliche Grünfläche – Festplatz  
 (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



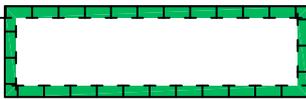
private Grünfläche – Vereine, Spiel- und Freizeiteinrichtungen  
 (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Wasserfläche  
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)



Umgrenzung von Flächen, zur Regelung des Wasserabflusses  
– Retentionsfläche (Überschwemmungsgebiet) (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)



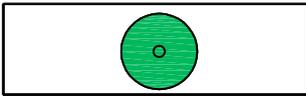
Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – zum Ausgleich für Eingriffe in anderen Bebauungsplänen (§ 9 Abs.1 Nr.20 und § 9 Abs.1a BauGB)



Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – mit Zuordnung als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe im Bebauungsplan "H384" (§ 9 Abs.1 Nr.20 und § 9 Abs. 1a BauGB)



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



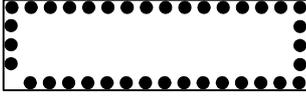
Pflanzgebot für Bäume  
(§ 9 Abs.1 Nr.25a) BauGB)



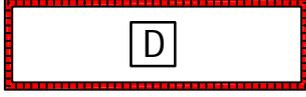
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 Abs.1 Nr.25a) BauGB)



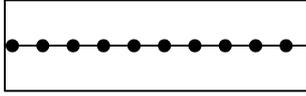
Erhaltung von Bäumen  
(§ 9 Abs.1 Nr.25b) BauGB)



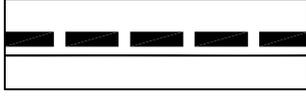
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.25b) BauGB)



Umgrenzung von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
(§ 9 Abs.6 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
(§ 9 Abs.7 BauGB)



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

1.1.1 Im Mischgebiet – Gebietsteil 1 (MI<sup>1</sup>) sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Im Mischgebiet – Gebietsteil 2 (MI<sup>2</sup>) sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe sowie die unter Abs. 2 Nr. 8 fallenden Spielhallen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3 Das Sonstige Sondergebiet (SO) dient vorrangig der Ansiedlung von schulischen Einrichtungen. Ausnahmsweise können Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
- 1.2.1 Die für das Sonstige Sondergebiet maßgebende Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist die Summe der Grundstücksflächen des Baugrundstücks (1802/19) und des Grundstücks für Stellplätze (1802/20).
- 1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)
- 1.3.1 Im Mischgebiet sind offene Stellplätze nur innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.3.2 Im Sonstigen Sondergebiet sind offene Stellplätze nur innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.3.3 Auf privaten Grünflächen sind offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen (westlich der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
- 1.3.4 Auf öffentlichen Grünflächen können offene Stellplätze entlang der westlichen Erschließungsstraße bei Bedarf ausnahmsweise angelegt werden.
- 1.3.5 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: Im Sonstigen Sondergebiet können Garagen und überdachte Stellplätze nur auf der mit „St“ gekennzeichneten Fläche entlang der Erschließungsstraße zugelassen werden.
- 1.3.6 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Mischgebietsteil 2 (MI<sup>2</sup>) und im östlichen Teil des Sonstigen Sondergebiets (1802/19) grundsätzlich nicht zulässig. Im Mischgebietsteil 1 (MI<sup>1</sup>) sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen auf dem mit „St“ gekennzeichneten Sondergebietsteil (1802/20) genehmigt werden.
- 1.4 Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- 1.4.1 Auf der mit „besonderer Nutzungszweck - Vereinsheim“ gekennzeichneten Fläche ist ein Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen für Vereinsnutzung zulässig. Ausnahmsweise kann auch der Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft genehmigt werden.
- 1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 1.5.1 Die private Verkehrsfläche „P“ im Südwesten des Geltungsbereiches dient zur Anlegung von notwendigen Stellplätzen für die Nutzung des Grundstücks Schmelzofenvorstadt 39 (Flurstück 1802/1).
- 1.6 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.6.1 Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ sind Veranstaltungen wie Volksfest, Messe, Zirkus, Open-Air-Konzert sowie sonstige kulturelle Veranstaltungen (z. B. Schäferlauf) einschließlich ihren notwendigen Nebennutzungen (z. B. Parkplatz) zulässig. Zweckgebundene bauliche Anlagen können zugelassen werden.
- 1.6.2 Auf den privaten Grünflächen sind Anlagen für Vereine sowie für Spiel- und Freizeiteinrichtungen einschließlich ihrer notwendigen zweckgebundenen baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.7 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 1.7.1 Im Bereich der mit Planzeichen gekennzeichneten Retentionsflächen sind Geländeänderungen und bauliche Nutzungen, auch im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Grünflächen, nur im Einvernehmen mit dem Landratsamt und dem Regierungspräsidium Stuttgart zulässig.
- 1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Oberflächenwasser von bebauten Flächen wie Pkw-Stellplätzen, Grundstückszufahrten und –zugängen ist durch entsprechende Materialwahl der Beläge oder durch geeignete bauliche Ausführung auf dem Grundstück großflächig zur Versickerung zu bringen.

- 1.8.2 Die mit Planzeichen 13.1 PlanzVO 90 umgrenzten öffentlichen Grünflächen, die auf diesen Flächen festgesetzten Pflanzgebote sowie die entlang der Bahnlinie festgesetzten Pflanzgebote für Bäume dienen teilweise (66,5 %) zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die in anderen Bebauungsplänen in Heidenheim erfolgen und dort selbst nicht vollständig ausgeglichen werden können.
- 1.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.9.1 Die mit Geh- und Fahrrecht (G/F1) gekennzeichnete Fläche zu Gunsten der Eigentümer und Besucher des Grundstücks 1802/19 dient zur Erschließung des SO-Gebietes östlich des Promenadenwegs.
- 1.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**)
- 1.10.1 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.
- 1.10.2 Zur Belüftung von schutzbedürftigen Schlaf- und Kinderzimmern zu den durch Straßen- und Bahnlärm belasteten Fassaden sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen.
- 1.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.11.1 Je 150 qm Parkierungsfläche (einschließlich Fahrgassen) und sonstigen befestigten Flächen im Bereich des Misch- und Sondergebietes sowie der privaten Grünflächen ist auf diesen Flächen ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

## **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 Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967 (GBl. S. 259) in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14.08.1972 (GBl. S. 573) ist zu beachten.
- 2.2 Im Baugebiet steht in nur geringer Tiefe der Grundwasserspiegel an. Sollte dieser bei Baumaßnahmen angeschnitten werden, so ist für jedes Entnehmen und Ableiten von Grundwasser ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
- 2.3 Für Bauwerke, die in das Grundwasser reichen, dürfen keine Baustoffe verwendet werden, die auswaschbare grundwassergefährdende Stoffe enthalten.
- 2.4 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.5 Im gesamten Bereich der Seewiesen handelt es sich um aufgefüllte Flächen. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist das Referat für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen (§ 23 Landesabfallgesetz).  
  
Im Besonderen handelt es sich um die bewerteten Altablagerungen im nördlichen Bereich des Schäferlaufplatzes (Müllplatz Seewiesen), im Bereich Robert-Bosch-Straße 2/2 (Auffüllung Buck mit Altstandort Brennmaterialhandel) und im Bereich nördlich der Schmelzofenvorstadt 39 (ehemaliges Krätzgelände), sowie um die Altlastenverdachtsflächen um das Grundstück Robert-Bosch-Straße 2/1 (Flurstücke 1802, 1802/5) und Schmelzofenvorstadt 29. Für anfallenden Erdaushub besteht zum Teil Entsorgungsrelevanz.
- 2.6 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen (§ 4 BodSchG).
- 2.7 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.
- 2.8 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.9 Auf schalltechnische Gutachten zur Beurteilung von Freizeitlärm und Verkehrslärm wird hingewiesen.