

# Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Südöstliche Härtsfeldstraße (ehemalige Brauerei)"

**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, 15.08.2016

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt  
Heidenheim, 15.08.2016

Herbert Kneule  
Stadtvermessungsrat

Bernd Lahr  
Diplom-Ingenieur

## **Verfahrensvermerke:**

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 29.09.2016 am 14.10.2016
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung	am 31.03.2017
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 10.04.2017 bis 11.05.2017
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat	am 29.06.2017

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, 30.06.2017

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 14.07.2017  
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.  
Die Übereinstimmung dieser Mehrfertigung mit der Erstfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird hiermit bestätigt.

Heidenheim, 14.07.2017

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

# Bebauungsplan

## Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)  
Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)  
Baunutzungsverordnung BauNVO

Planzeichenverordnung (PlanZV)  
Flächennutzungsplan 2029 für den örtlichen  
Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass

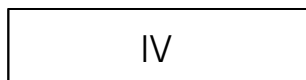
in der Fassung vom 23.09.2004  
zuletzt geändert am 04.05.2017  
vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 31.08.2015  
vom 14.12.2004, zuletzt geändert am 17.12.2009  
in der Fassung vom 23.01.1990  
zuletzt geändert am 04.05.2017  
vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017  
vom 30.01.2017

## Planzeichenerläuterung:

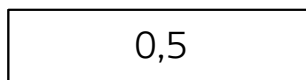
Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	-



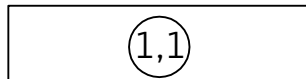
Mischgebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)



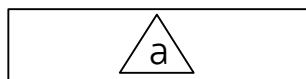
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



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



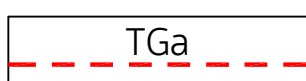
Geschossflächenzahlen als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



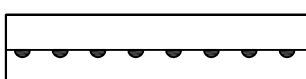
Abweichende Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



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



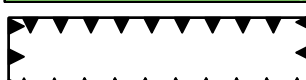
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Private Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



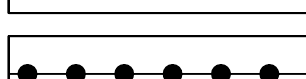
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen  
Nutzung (§ 16 Abs. 5 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 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 (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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).

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

- 1.3.1 Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Gebäudelänge von mehr als 50,00 m. Alle 26,00 m Gebäudelänge hat zur Gliederung der Gebäude ein Gebäuderücksprung von mindestens 5,00 m zu erfolgen.

#### 1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

- 1.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) und Stellplätze sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.4.2 Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO).

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

- 1.5.1 In den durch Planzeichen 15.6 PlanzVO 90 umgrenzten Bereichen sind die gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 zur Tag- und Nachtzeit überschritten.

Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 sind an die nicht als Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen gekennzeichneten Fassadenabschnitte mit Überschreitung des gebietsabhängigen Orientierungswertes der DIN 18005-1 zur Tag- bzw. Nachtzeit zu orientieren.

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 geeignete technische Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten, vorzusehen z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern und/oder zentralen Belüftungseinrichtungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung besonders ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

Die Außenbauteile der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109 vom Juli 2016 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom Juli 2016, Tabelle 7	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

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

- 1.6.1 Je 300 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein Baum gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.3.1 zu pflanzen.
- 1.6.2 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.
- 1.6.3 Die nach Ziffer 1.6.1 bis 1.6.2 vorgenommenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei evtl. Abgang zu ersetzen.

## 1.7 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 1.7.1 Auffüllungen können, gemessen von den ursprünglichen Geländehöhen, bis höchstens 1,0 m zugelassen werden.

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

- 1.8.1 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 Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigen auftreten, ist der Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht 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 BBodSchG).
- 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 Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes Heidenheim.
- 2.5 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.

2.6 Gemäß § 55b Abs. 2 Wassergesetz BW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. 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. Der Abflussbeiwert beträgt 0,5.

2.7 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.

2.8 Mit Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) ist zu rechnen. Zum Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser und zur Baugrubensicherung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

Maßnahmen zum Schutz vor Steinschlag und Felssturz sind zu untersuchen.

2.9 Von Werbeanlagen darf keine Blendung auf den Straßenverkehr ausgehen.

# Örtliche Bauvorschriften

**Rechtsgrundlage:**  
Landesbauordnung (LBO)

vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 11.11.2014

**Planzeichenerläuterung:**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften

## 3. Örtliche Bauvorschriften

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

3.1.1 Bei Satteldächern, Walmdächern und Zeldächern müssen alle Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.

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 Geländeauffüllungen sind bis höchstens 1,00 m zulässig und sind durch Böschungen mit einer Neigung von 1:2 oder flacher oder durch Trockenmauern mit einer Neigung von 1:1 auszuführen.

3.2.4 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.

### 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: Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Schwarzerle, Spitzahorn, Stieleiche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Obstbäume (ortstypische Sorten)  
Sträucher: Bergwaldrebe, Eibe, Feldahorn, Flieder, Goldglöckchen, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Heckenrose, Holunder, Hundsrose, Kornelkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Pfeifenstrauch, Schlehe, Schneeball, Sommerflieder, Spierstrauch, Weißdorn, Wildrosen, Weigelie, Zierjohannisbeere

3.3.2 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja, Fichten, Zypressen) im Anschluss an öffentliche Flächen sind nicht zulässig.

### 3.4. Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

3.4.1 Je Gebäude ist höchstens eine Außenempfangsanlage zulässig. Sichtbare Antennen dürfen nur auf der Dachfläche angebracht werden.

### 3.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

3.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.