



Bebauungsplan "Jahn-Sportplatz"

(zwischen Wilhelmstraße, Jahnstraße und Waldfreibad)

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, den 25.10.2010

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, den 25.10.2010 / 22.03.2011

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann
Diplom-Ingenieur

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 13.11.2008	am 23.01.2009
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 26.11.2010
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 06.12.2010	bis 14.01.2011
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am 14.04.2011

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, den 30.05.2011

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 03.06.2011
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

Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004

zuletzt geändert am 13.12.2006

DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)

vom 17.03.1998

LANDES-BODENSCHUTZ- UND ABFALLGESETZ (LBodSchAG)

vom 14.03.2004

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

vom 23.01.1990

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

vom 18.12.1990

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen

Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass

vom 17.11.1994

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:



Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen – Pkw-Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)



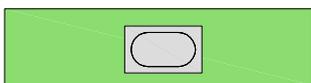
öffentliche Verkehrsfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



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



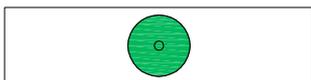
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Bushaltestelle
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



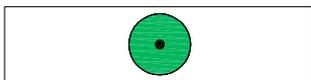
öffentliche Grünfläche – Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



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



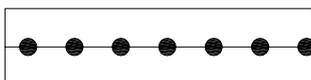
Pflanzgebot für Bäume
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



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



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 9 Abs.4 BauGB)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1.1 Auf der öffentlichen Grünfläche mit dem Nutzungszweck „Sport- und Spielanlagen“ sind leichtathletische Anlagen sowie Anlagen für Ballspiele zulässig. Andere Sportnutzungen sind zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass durch die Sportnutzung die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) nicht überschritten werden.

Lärmintensive Sportarten im Freien (z. B. Motorsport, Tennis) sind nicht zulässig.

1.1.2 Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind neben den unter Ziffer 1.1.1 genannten Anlagen eine Vereinsgaststätte sowie Gebäude zulässig, die anderen Sportnutzungen dienen.

Zweckgebundene bauliche Anlagen wie z. B. Geräteräume, Zuschauertribünen einschließlich notwendiger Nebenräume können auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.2.1 Oberflächenwasser aus den Sportanlagen sowie von Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten ist durch entsprechende Materialwahl der Beläge oder durch geeignete bauliche Ausführung auf dem Grundstück großflächig zur Versickerung zu bringen.

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

1.3.1 Schallintensive Einrichtungen wie Lautsprecheranlagen sind dezentral anzuordnen und so zu positionieren, dass eine direkte Beschallung der umliegenden Wohngebäude vermieden wird.

1.4 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.4.1 Im Bereich der durch Planzeichen 15.3 PlanZV (Umgrenzung von Flächen für Stellplätze) umgrenzten Fläche sind mindestens 20 % dieser Fläche gärtnerisch anzulegen und mit mindestens 15 standortgerechten Bäumen zu bepflanzen.

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 Im Westen grenzt das Europäische Vogelschutzgebiet Nr. 7226-441 „Albuch“ gemäß Artikel 4 Abs. 1 und 2 der Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

- 2.3 Südlich der Wilhelmstraße, in etwa 200 m Entfernung zum Geltungsbereich, liegt das FFH-Gebiet 7325-341 „Steinheimer Becken“.
- 2.4 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollte sich bei den Aushubarbeiten eine Kontamination des Bodens herausstellen, ist hinsichtlich der Entsorgung das Amt für Abfallwirtschaft des Landratsamtes Heidenheim zu beteiligen. (§ 3 Abs. 1 LBodSchAG)
- 2.5 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.
- 2.6 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.7 Zum Umgang mit Boden wird auf die nähere Ausführung der DIN 18915 hingewiesen.
- 2.8 Aufgrund unterschiedlicher Bodenverhältnisse und eines geringen Grundwasserflurabstands wird für setzungsempfindliche Bauwerke eine Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 2.9 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.10 Die Darstellungen zur Gliederung der Verkehrsflächen (Fahrbahnränder, Verkehrsinseln, Markierungen) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- 2.11 Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.