



Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Wilhelmstraße / Arndtstraße"

(zwischen Heckentalstraße und Albuchstraße)

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Maßstab 1 : 500

Mit In-Kraft-Treten 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 11.04.2008

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, den 11.04.2008

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann
Diplom-Ingenieur

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 18.12.2007	am 22.02.2008
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 16.05.2008
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB	vom 26.05.2008	bis 27.06.2008
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am 25.09.2008

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, den 09.10.2008

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 10.10.2008
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim, den 10.10.2008

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)

LANDES-BODENSCHUTZ- UND ABFALLGESETZ (LBodSchAG)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen

Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass

vom 17.03.1998

vom 14.03.2004

vom 23.01.1990

vom 18.12.1990

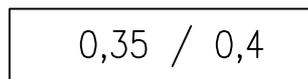
vom 17.11.1994

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:

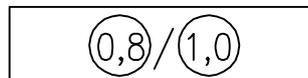
Art der Nutzung	
Bauweise	Vollgeschosse
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl



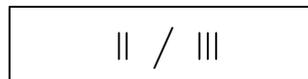
Mischgebiet
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)



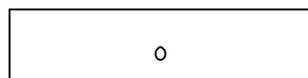
Grundflächenzahl, als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



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



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



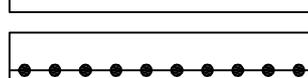
Verkehrsfläche (öffentlich)
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



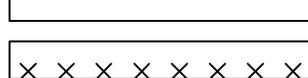
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Bereich mit Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs.4 § 16 Abs.5 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)



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

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 sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - 1.1.2 Im Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen genannten Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 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).
 - 1.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen für notwendige Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
 - 1.2.3 Die zulässigen Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO dürfen durch die Grundflächen der nach Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 60 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 - 1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
 - 1.3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Tiefe der Garagenzufahrt beträgt mindestens 5,0 m und muss auf dem Baugrundstück liegen. Für Zufahrten zu Carports genügt ein entsprechender Abstand von 2,0 m.
 - 1.3.2 Stellplätze sind in nicht überbaubarer Fläche im Anschluss an die Verkehrsflächen generell zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.3.3 Nebenanlagen sind in nicht überbaubarer Fläche nicht zulässig (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.4 Anschluss von Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.4.1 In dem mit Planzeichen gekennzeichneten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt können Zufahrten über die Heckentalstraße von Norden und Ausfahrten in die Heckentalstraße nach Süden ausnahmsweise mit Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde zugelassen werden.
 - 1.5 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
 - 1.5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplangebiet für Heizzwecke nur emissionsarme Brennstoffe zu verwenden. Feste Brennstoffe wie Holz oder Kohle (Holzpellets sind hiervon ausgenommen) sind nicht zulässig.
 - 1.6 Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
 - 1.6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind technische Vorkehrungen (z. B. Einbau von Leerrohren) zu treffen, die den Anschluss erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie) problemlos ermöglichen.

- 1.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 1.7.1 Bei der Gebäudeplanung ist darauf zu achten, dass schutzbedürftige Räume nicht auf der durch Straßenlärm belasteten Seite angeordnet werden.
 - 1.7.2 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.
 - 1.7.3 Sofern schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer auf der durch Straßenlärm belasteten Seite angeordnet werden, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen.
 - 1.7.4 Balkone an den durch Straßenlärm belasteten Fassaden müssen durch entsprechende Einhausung derart geschützt werden, dass zur Tag- und Nachtzeit mindestens die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten werden.
- 1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 1.8.1 Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum, auf Grundstücken über 400 qm Grundstücksfläche sind mindestens zwei Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 1.8.2 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) zu bepflanzen.
- 1.9 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - 1.9.1 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 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.2 Bei den im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen handelt es sich um die im Jahr 2007 bewerteten Altstandorte „Tankstelle Heckentalstraße 1 – 3 / Wilhelmstraße 100“ und „Limona-denfabrik Arndtstraße 25“. Für beide Flächen besteht eine Entsorgungsrelevanz für anfallendes Bodenmaterial. Bei Erd- und Aushubarbeiten ist eine auf die abfallwirtschaftlichen, bodenschutz- und arbeitsschutzrechtlichen Belange bezogene Planung und Überwachung vorzusehen. Tiefbaumaßnahmen sind von einem Sachverständigen zu begleiten.

Weitere Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes 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 BodSchG).

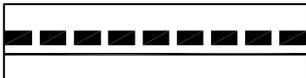
- 2.4 Bei der Planung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderer Fläche vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von unbelastetem Bodenmaterial auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes.
- 2.5 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.6 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.
- 2.7 Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem.

Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGE

DIE LANDESBYBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- 3.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 3.1.1 Bei der Errichtung von Dächern mit Dachfirst muss die Firstrichtung parallel zur zugehörigen Erschließungsstraße (Arndtstraße bzw. Wilhelmstraße) verlaufen. Gebäude an der Heckentalstraße können mit einer um 90° gedrehten Firstrichtung errichtet werden.
- 3.1.2 Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sowie von zusammenhängenden Garagen sind hinsichtlich ihrer Dachneigung und Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- 3.1.3 Bei Satteldächern und Zeltdächern müssen alle Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 3.2 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 3.2.1 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.
- 3.2.2 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 3.2.3 Geländeauffüllungen und Stützmauern sind im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- 3.2.4 Feste Einfriedigungen sind nur als eingewachsene Drahtzäune bis maximal 1,5 m Höhe und Holzzäune bis 1,0 m Höhe zulässig.