



# Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Meeboldstraße, Josef-Weiss-Straße, Schmittenbergstraße"

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 23.03.2009

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt  
Heidenheim, den 23.03.2009

Herbert Kneule  
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann  
Diplom-Ingenieur

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 26.06.2008	am 31.10.2008
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 30.04.2009
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB	vom 08.05.2009	bis 10.06.2009
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am 23.07.2009

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, den 24.07.2009

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 16.10.2009  
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim, den 16.10.2009

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

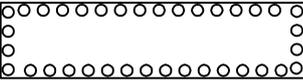
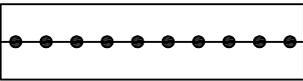
Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass

vom 17.11.1994

## PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:

Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- /Baumassenzahl
Bauweise	Dachneigung
Gebäudehöhe	

<b>WA</b>	allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
<b>GE/GEe</b>	Gewerbegebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO, § 1 Abs.5 BauNVO)
H<9,0m	Höhe der baulichen Anlagen – zulässige Wandhöhe (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO)
0,35	Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)
(0,7)	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)
(II)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)
[5,0]	Baumassenzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 21 BauNVO)
△E	offene Bauweise – nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
△ED	offene Bauweise – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
α	abweichende Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
↔	Stellung der Gebäude und Firstrichtung bei geneigten Dächern (§ 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)
	Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend den Angaben im Plan (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs.1 Nr.25a 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)
	Baudenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg (§ 9 Abs.6 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, §§ 4 und 8 BauNVO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

1.1.3 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind offene Lagerplätze als Hauptnutzung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.1.4 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

1.2.1 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Flachdächern) bzw. dem First (bei geneigten Dächern). Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe bis 2,5 m durch technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Lüftungs-, Filteranlagen, Aufzugsschächte) ist zulässig.

- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 1.3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbegrenzung zulässig.
- 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und freie Stellplätze sind in nicht überbaubarer Grundstücksfläche generell zulässig, wenn die Tiefe der Zufahrten von Garagen mindestens 5,0 m und von Carports mindestens 2,0 m und der seitliche Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,5 m beträgt.
- 1.4.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) dürfen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Schülestraße und dem östlich angrenzenden Wohngebiet nicht als Lager- und Abstellflächen oder als Flächen für Arbeiten im Außenbereich verwendet werden.
- 1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.5.1 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.
- 1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.6.1 Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem Flurstück 1734 (ehemalige Meeboldstraße) sind Abgrabungen und Auffüllungen sowie bauliche Anlagen als Nebenanlagen nur in Abstimmung mit den betroffenen Leitungsträgern (Stadt, Stadtwerke, Telekom) zulässig.
- 1.7 Maßnahmen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.7.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe dürfen Gebäude entlang der gemeinsamen Grenze zum allgemeinen Wohngebiet hin keine Wandöffnung haben.
- 1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 1.8.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens zu 50 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 1.8.2 Auf der durch Planzeichen umgrenzten Fläche südlich der Schülestraße sind ergänzend zu den festgesetzten Einzelbäumen Strauchpflanzungen (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm) vorzunehmen.  
Ausnahmen:  
Notwendige Grundstückerschließungen von der Schülestraße (max. 10 m breit) sind zulässig.
- 1.8.3 Auf den privaten Stellplatzflächen ist je 100 qm Stellplatzfläche (einschließlich Fahrgassen) mindestens ein breitkroniger Baum im Bereich dieser Flächen zu pflanzen und zu unterhalten.
- 1.8.4 Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sind Pflanzen gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.4 der Örtlichen Bauvorschriften zu verwenden.
- 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 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 In der durch Planzeichen umgrenzten Fläche östlich der Schmittenbergstraße (Flurstück 1767) kann bei Eingriffen in den Untergrund Aushubmaterial anfallen, das nicht frei verwertbar ist. Bei den durchgeführten Untersuchungen wurden Belastungen über den Zuordnungswert Z 2 gemäß LAGA ermittelt. Aushubarbeiten sind deshalb im Bereich der Altablagerung gutachtlich zu begleiten.
- 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 Gemäß § 45 b Abs. 3 Wassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 bebaut werden, durch Versickerung beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.  
  
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.
- 2.7 Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem.
- 2.8 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.9 Im gesamten Plangebiet muss mit einem geringen Grundwasserflurabstand sowie mit kleinräumig deutlich unterschiedlichen Baugrundverhältnissen gerechnet werden.

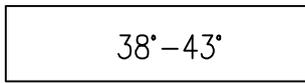
Aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

# Örtliche Bauvorschriften

## RECHTSGRUNDLAGE

DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995



zulässige Dachneigung  
(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)



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

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

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

3.1.1 Dacheindeckungen sind nur mit nichtglänzenden Materialien zulässig.

3.1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen auch mit Flachdach zulässig.

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

3.2.1 Anlagen der Außenwerbung sind auf Dachflächen nicht zulässig.

3.2.2 Beleuchtete Werbeanlagen mit Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete sind nicht zulässig.

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

3.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen oder Gehwegflächen nur als Holzzäune oder eingewachsene Drahtzäune bis 0,80 m Höhe zulässig.

3.3.2 Die nicht bebauten Grundstücksflächen von bebauten und unbebauten Grundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

#### 3.4 Artenliste für Bepflanzungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.4.1 Für alle Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Esche, Feldahorn, Hainbuche, Kaiser-Linde, Mehlbeere, Rote Kastanie, Schwarzerle, Spitzahorn, Stieleiche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Obstbäume (ortstypische Sorten)

Sträucher: Feldahorn, Feldrose, Flieder, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Heckenrose, Holunder, Hundsröse, Kornelkirsche, Liguster, Mehlbeere, Pfaffenhütchen, Pfeifenstrauch, Schlehe, Sommerflieder, Spierstrauch, Vogelkirsche, Weißdorn, Wildrosen, Weigelie

3.4.2 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen ( z.B. Thuja, Fichten, Zypressen) sind nicht zulässig.