



Heidenheim
an der Brenz



Bebauungsplan "Kleehof"

in Schnaitheim

Baubereichsplan 07.00

Maßstab 1:500

Stand vom 19.04.2024

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,

.....
Thomas Klopfer
Stadtvermessungsoberamtsrat

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, städtebauliche Planung und
Umwelt
Heidenheim,

.....
Johannes Panzer
M. Eng.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan	09.11.2023
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	15.12.2023
Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 1 BauGB	09.11.2023
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung	15.12.2023
Öffentliche Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs	15.12.2023 bis 29.12.2023
Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB	09.11.2023
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung	12.01.2024
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	15.01.2024 bis 16.02.2024
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB	14.05.2024

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans

Heidenheim,

.....
Michael Salomo
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen am 30.08.2024 tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim,

.....
Michael Salomo
Oberbürgermeister

Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

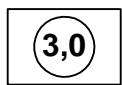


Urbane Gebiete
(§ 6a BauNVO)

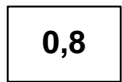


Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

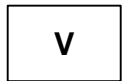
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

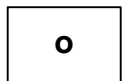


Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

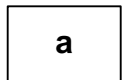


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Fläche, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



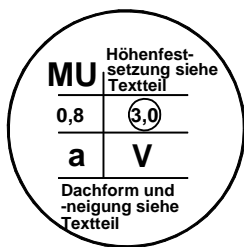
offene Bauweise



abweichende Bauweise



Baugrenze



Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Wand- und Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	max. Zahl der Vollgeschosse
Dachform- und Dachneigung	

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche (Aufteilung unverbindlich)

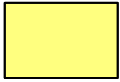


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Mischverkehrsfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

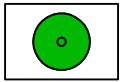


Flächen für die Ver- und Entsorgung

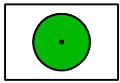


Zweckbestimmung Elektrizität

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

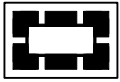


Anpflanzen von Bäumen ohne fixierte Standortfestlegung



Erhalten von Bäumen

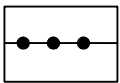
Sonstige Planzeichen



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



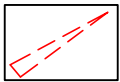
Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)



Besonderer Nutzungszweck von Flächen hier: Entwässerungsgraben (südlicher Rand)

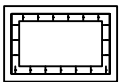


Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
hier: Sichtfeld

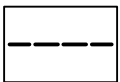
Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

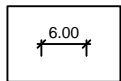


Kulturdenkmal - Archäologischer Prüffall
Hier: "Möglicherweise bronze- und hallstattzeitliche Gräber bzw. Grabhügel", Listen-Nr. 38, HEID044

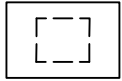


20 m Anbauverbotszone

Hinweise



Maßzahl in Meter



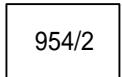
vorgeschlagenes Gebäude



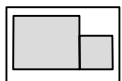
Katastergrenze



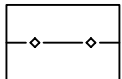
Gebäudenummer



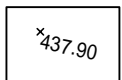
Flurstücksnummer



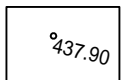
bestehende Gebäude



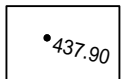
unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen



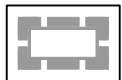
Höhenangabe Fahrbahnkante in m über NN



Höhenangabe Gelände in m über NN



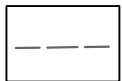
geplante Erschließungsstraße in m über NN



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
"Seewiesen-Nord" (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Baugrenze Bebauungsplan "Seewiesen-Nord"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

PlanZV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416)

zuletzt geändert am 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Stand Liegenschaftskataster 05/2023

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Im Plangebiet werden urbane Gebiete festgesetzt.

Die in § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Diese sind: Vergnügungsstätten und Tankstellen.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

Diese sind: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) der Urbanen Gebiete wird die Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Mischgebietes wird die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) der Urbanen Gebiete und des Mischgebietes ist entsprechend Planeinschrieb als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im **MU1** wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Gebäudehöhe von 17,00 m inkl. Staffelgeschoss bestimmt.

Im **MU2 und MU4** wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Gebäudehöhe von 15,00 m inkl. Staffelgeschoss bestimmt.

Im **MU3 und MU5** wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Gebäudehöhe von 12,50 m inkl. Staffelgeschoss bestimmt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Dachaufbauten ist ausnahmsweise zulässig für:

- Solaranlagen und technische Anlagen wie z.B. Wärmepumpen bis zu 2,50 m Höhe, wenn diese mindestens den Abstand ihrer Höhe zur Dachkante einhalten
- Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten bis zu 3,50 m Höhe
- Masten und Antennen mit einer Grundfläche unter 0,5 m² bis zu 5,00 m Höhe

2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75% der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die EFH wird auf maximal 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen jeweils in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straße und zum grundstückseitigen Fahrbahnrand, von welchem die Erschließung erfolgt.

Bereits bestehende Gebäude haben Bestandschutz.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Urbanen Gebiet ist die Bauweise als abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer möglichen Gebäudelänge über 50,00 m.

Im Mischgebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

6. Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen, überdachte und nichtüberdachte PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtbereich von Garagen ist ein Grenzabstand von mindestens 5,00 m und bei überdachten Stellplätzen von 1,00 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen einzuhalten. Der Abstand bezieht sich auf die Äußere Kante der baulichen Anlagen inkl. Dach und Wände.

6.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen und Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20 m² Nutzfläche.

Bei Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Flurstücksflächen ist ein Grenzabstand von mindestens 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsräumen und Grünflächen einzuhalten.

Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Besonderer Nutzungszweck für Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Im zeichnerischen Teil wird ein Bereich des Flurstücks 1874/2 als Fläche für die Regenwasserableitung festgesetzt. Der bestehende Entwässerungsgraben wird im Rahmen der Planung verlegt.

8. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingezeichneten Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

8.1 Sichtfelder

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, eingetragen. Diese sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen und Einfriedungen über 0,80 m über hergestellter Fahrbahn) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen über 0,80 m über hergestellter Fahrbahn sind unzulässig.

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Straßenverkehrsflächen

Im zeichnerischen Teil sind Straßenverkehrsflächen zur Verkehrserschließung dargestellt. Die Einteilung ist unverbindlich.

9.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im zeichnerischen Teil ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt.

9.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im zeichnerischen Teil ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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

10.1 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleibedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Alle Pflanzungen und Ansaaten sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

10.2 Anforderung an Oberflächen, Versickerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Der nicht versickerbare Rest ist in MU1, MU2, MU3 und MU4 direkt über Mulden/Rinnen/Entwässerungskanäle und dem Entwässerungsgraben, in MU5 und MI1 der Kanalisation zuzuführen.

Anforderungen an Oberflächen

Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf dem Baugrundstück (Garagenzufahrten etc.) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z.B. Schotter, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge). Der nicht versickerbare Rest des Oberflächenwassers ist in die angrenzenden Pflanz- und Rasenflächen oder in Sickermulden abzuleiten. Des Weiteren dürfen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nur Fahrstreifen, Geh- und Radwege mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

10.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme 1: Bauzeitenregelung (V1)

Um Konflikte mit Brutvögeln mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, ist der Beginn der Baufeldräumung nur außerhalb der Brut- und Sommerquartierszeit zulässig (zwischen 01. Oktober – 28. Februar). Gehölzmaßnahmen sind ebenso nur in diesem Zeitraum konfliktfrei möglich. Der festgestellte Nistkasten im Gehölzbestand ist außerhalb des Vorhabensbereich und außerhalb der Brutzeit umzuhängen.

Vermeidungsmaßnahme 2: Reduzierung des Vogelschlagrisikos (V2)

Anlagebedingte Konflikte sind grundlegend zu erwarten. So ist ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko für Vögel durch Kollision mit baulichen Bestandteilen (z.B. Glasscheiben) gegeben. Vor diesem Hintergrund sollen schon in der Planung entsprechende technische Schutzmaßnahmen integriert werden. So sollten großflächige Glasscheiben mit entsprechender Folie und/oder anderen Sicherungssystemen ausgestattet werden. Spiegelungen und Durchsichtssituationen sind gänzlich zu vermeiden. Das Anbringen von Greifvogelsiluetten auf Glasscheiben ist nach neueren Erkenntnissen hierbei nicht wirksam genug, um das Kollisionsrisiko effektiv zu minimieren. Die Wirksamkeit von Markierungen ist sowohl vom Deckungsgrad, wie vom Kontrast und deren Reflektion abhängig. Halbtransparente Materialien, wie Milchglas, gelten daher als besonders „vogelsicher“, da die Durchsicht und Reflektion auf ein Minimum reduziert bzw. nicht mehr vorhanden ist (vgl. Schweizerische Vogelwarte 2012 u. 2021; Bayrisches Landesamt für Umwelt 2013, Bund 2018). Im Rahmen eines Forschungsprojektes (Rössler et. Al. 2007) wurden verschiedene Muster im Zuge eines standardisierten Verfahrens auf dessen Funktionsfähigkeit getestet. Diese Untersuchung gilt als die umfassendste und methodisch am besten gesicherte empirische Testreihe zur Bewertung der Wirksamkeit von Glasmarkierungen.

Von Seiten des Vorhabenträgers sollte hierbei ein Muster gewählt werden, dass als „hoch wirksam“ bewertet wurde (vgl. Schweizerische Vogelwarte 2012; S. 19). Die Umsetzung ist durch den Vorhabensträger einzuplanen, zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde nach Umsetzung vorzulegen. Grundlegend wird auch noch auf die „Merkblätter für die Vogelschutzpraxis: Vogelkollision an Glas vermeiden“ und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizer Vogelwarte verweisen (Schmid et. Al. 2012).

Vermeidungsmaßnahme 3: Zauneidechse (V3)

Grundsätzlich sind die aktuell noch genutzten Feldgärten im Vorhabensbereich optimale Zauneidechsenhabitate. Die Zauneidechse konnte 2023 zwar nicht nachgewiesen werden, aber eine Ansiedlung und Etablierung ist grundsätzlich möglich. Vor diesem Hintergrund werden Vermeidungsmaßnahmen für die Art formuliert. So sind die Flächen vor der Baufeldräumung in der Aktivitätszeit der Zauneidechse (Optimal April bis Mai) durch mindestens 3 Begehungen auf eine Präsenz dieser Art vorab zu prüfen. Erst nach dieser Prüfung sollte eine Baufreigabe für die Flächen im Bereich der Feldgärten erfolgen. Außerhalb der Feldgärten ist ein Vorkommen dieser Art weitgehend ausgeschlossen. Ein Eingriff ist hier daher ohne potentiellen Konflikt mit dieser Art möglich. Weiter ist geplant, in die Gehölzflächen entlang des Grabens bereits im Winterhalbjahr 2023/24 einzugreifen und die Gehölze zu entfernen. Hier sollte berücksichtigt werden, dass durch die Entfernung der Gehölze, neue Habitate für diese Art entstehen können. Daher sollten die freigestellten Bereiche für diese Art möglichst „entwertet“ werden. Dies kann durch Abschieben des Oberbodens oder durch andere Maßnahmen erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme 4: Vegetation (V4)

Im südlichen Bereich (Bereich MU5) sind bei Eingriffen in die Vegetation in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde die artenschutzrechtlichen Belange zu untersuchen.

Vermeidungsmaßnahme 5: Beleuchtung (V5)

Beleuchtungsanlagen sind mit Insektenfreundlicher Beleuchtung auszustatten. Dazu sind Natrium-Dampflampen oder bernsteinfarbene/warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; optimal 1.600 – 2.200 K; max 3.300 K) zu verwenden.

Um Insektentötungen zu vermeiden sind Leuchtgehäuse zu wählen, die dicht sind, so dass keine Insekten eindringen können und eine Oberflächentemperatur von max. 40°C (104°F) erreichen, um den Hitzetod zu verhindern. Reduzierung der Beleuchtungsdauer und Intensität durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte sollte mit berücksichtigt werden.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz und vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf die Schalltechnische Untersuchung „Geräuschimmissionsprognose“ der RW-Bauphysik vom 02.10.2023, Bericht Nr. B23492_SIS_02 wird verwiesen:

Gemäß DIN 18005 sind bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen und den passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen.

Demnach ist nach dem Lärmschutzgutachten die bestehende Lärmschutzwand entlang der Würzburger Straße bis zum südlichen Ende des Quartiers um ca. 25 m zu verlängern.

12. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Planbereich sind die als Pflanzgebote dargestellten Neupflanzungen ausschließlich mit einheimischen, standortgerechten Arten nach Pflanzlisten pfg vorzunehmen. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgende Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

12.1 Straßenbäume und Stadtbäume

Qualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, STU 20-25

Pflanzenliste pfg

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoidis	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulu	Hainbusche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix rubens	Fahl-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein Baum der Pflanzenliste pfg als Hochstamm (STU 20-25) gepflanzt werden

12.2 Pflanzbindung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und zu entwickeln.

Generell gilt für Bäume mit einem Stammumfang von >50 cm, 1 m über dem Erdboden gemessen, dass bei einer erforderlichen Fällung ein quantitativer gleichwertiger Ersatz zu erfolgen hat.

13. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die Baugrundstücke sind im Zuge der Bebauung bis auf das Niveau der Angrenzenden Verkehrsflächen aufzufüllen. Darüber hinaus sind höhere Auffüllungen bis höchstens 1,0 m zugelassen, wenn diese zu den öffentlichen Flächen mit einer Neigung von 1:2 oder flacher abgebösch werden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAST 06 mit 0,50 m vorgegeben und entsprechend einzuhalten.

B Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

1.1 Dachformen

Die Dächer der Haupthäuser sind mit Flachdächern auszuführen und extensiv zu begrünen.

2. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Verbot von Schottergärten

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Die Anlage von Schottergärten (lose Materialschüttung mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen ohne Pflanzen) ist nicht zulässig.

3. Abweichende Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Innerhalb der MU-Gebiete mit festgesetzter abweichender Bebauung sind bei gegenseitiger Grenzbebauung Nebenanlagen wie Fahrradgaragen und Müllhäuser mit einer Länge über 9,00 m ohne Abstandsflächen möglich (§ 5 Abs. 1 LBO).

4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen an den Einfriedungen nicht angebracht oder aufgestellt werden.

5. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Gebäude mit Wohnungen entsprechend wie folgt festgesetzt:

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für Gebäude mit Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird von 1,0 auf 0,7 Stellplätze pro Wohnung reduziert. Dies gilt ausschließlich nur im Bereich MU1

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Bodenfunde (§ 20 DschG)

Teilflächen des Geltungsbereichs liegen innerhalb des Prüffalls „Möglicherweise bronze- und hallstattzeitliche Gräber bzw. Grabhügel“, Listen-Nr. 38, HEID044. Das kartierte Areal wird als Prüffall geführt, da hier der begründete Verdacht auf ein Kulturdenkmal besteht. Die Denkmaleigenschaft kann jedoch erst nach Vorliegen weiterer Informationen endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Eine Prüfung erfolgt, wenn das Objekt zerstört oder beseitigt zu werden droht oder in seinem Erscheinungsbild gefährdet ist.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Heidenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

2. Wasserschutz

Das Planungsvorhaben liegt in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Fassung im Brenztal“ mehrerer Kommunen (LUBW-Nr.: 135001). Es gilt hier die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1. Auf die Erforderliche Sensibilität beim Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten (Betanken von Baufahrzeugen etc.) wird im Rahmen von konkreten Bauvorhaben hingewiesen. Rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Stadtwerke Heidenheim als betroffener Wasserversorger über den genauen Baubeginn zu unterrichten.

3. Starkregenvorsorge

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und verantwortliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen.

Auf folgenden Internetseiten können Informationen abgerufen werden:

- www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de
- www.starkgegenstarkregen.de
- Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (www.bkk.bund.de)
- „Schutz vor Kellerüberflutung“ (Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe, 2010, www.karlsruhe.de)

4. Versickerung von anfallenden Oberflächenwässern

Gemäß § 55 b Abs. 2 Wassergesetz BW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen. Es wird empfohlen eine Pufferung des Regenwassers durch selbstleerende Retentions-Zisternen, Versickerungsmulden oder Regenwasserteiche vorzunehmen. Für diese Naturnahen oder technischen Anlagen sollte ein Fassungsvermögen von mindestens 25l/m² Dachfläche vorgesehen werden.

Bei der Anlage von Versickerungsanlagen sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und das Regelwerk DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall zu beachten. Da aufgrund der geologischen Verhältnisse Verkarstungserscheinungen (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) nicht ausgeschlossen werden können, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

Es ist sicher zu stellen, dass durch die zentrale Versickerung von Niederschlags- oder anderen Oberflächenwässern keine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften erfolgt.

5. Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist, sofern es sich nicht um Altablagerungen handelt. 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 Landratsamts Heidenheim.

Fahrzeugeinsätze auf Ober- und kulturfähigem Unterboden sind so zu planen, dass die mechanische Belastung und Überrollhäufigkeit auf das notwendige Maß minimiert werden. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden durchgeführt werden.

Ober- und Unterböden sind getrennt auszubauen, nicht zu vermischen und schichtgerecht wieder einzubauen. Anfallender Erdaushub sollte fachgerecht zwischengelagert und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Die zulässigen Aufschütthöhen betragen für Oberboden ≤ 2 m und für kulturfähigem Unterboden ≥ 3 m.

Bei einer Zwischenlagerung von über 3 Monaten ist eine Begrünung aus tiefwurzelnden, wasserzehrenden Pflanzen (z.B. Luzerne, einjährige Lupine) vorzusehen. Bodenmieten dürfen auf keinen Fall befahren werden.

Geplante Grünflächen oder Anlagen zur Gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten und sollten nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden.

Dachbegrünung ist erwünscht und wird empfohlen, sofern die Dächer nicht solarenergetisch genutzt werden.

6. Anbauverbotszone

Gemäß § 9 Fernstraßengesetz sind im Abstand von 20 m keinerlei Bauliche Anlagen zulässig. Entlang der Würzburger Straße B19 wurde bei der Festsetzung der Baugrenze eine Anbauverbotszone von 20 m berücksichtigt. Die Bestimmungen des Straßengesetzes Baden-Württemberg (StrG), insbesondere 4. Abschnitt „Anbau an öffentliche Straßen und Veränderungssperre“ sind zu beachten.

Die Anbauverbotszone kann nach Abstimmungen für die Anlage von Stellplätzen um 7,5 m unterschritten werden. Ein Abstand von mindestens 12,5 m zum Fahrbahnrand muss eingehalten werden.

7. Photovoltaikanlagen

Gemäß § 23 des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) sind beim Neubau von Gebäuden die Bauherinnen und Bauherren dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

8. Duldungspflicht (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Eigentümer hat auf seinem Grundstück Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen zu dulden.

9. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB (Landratsamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche im Plangebiet von Quartärem Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen mit vorangegangenen Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, beim Antreffen von verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

10. Kriminalprävention

Kostenfreie Beratung der Kriminalprävention des PP Ulm:

0731/188-1444 oder 1445

Montag – Freitag, 8:00 Uhr - 15:30 Uhr

Ulm.pp.praevention@polizei.bwl.de

11. Altlasten

Im Plangebiet liegt der bekannte Altstandort „AS Nattheimer Straße 42, Tankstelle“, welcher durch das Landratsamt Heidenheim mit dem Handlungsbedarf „Belassen – Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ bewertet wird.

Dies bedeutet, dass Anhaltspunkte für eine Altlast vorliegen, die im gegenwärtigen Zustand und bei derzeitiger Nutzung keine weiteren Maßnahmen erforderlich machen bzw. diese nicht als verhältnismäßig angesehen werden.

Findet eine Änderung der Gegebenheiten (Umnutzung, Aufgabe eines existierenden Gewerbegebietes, Entsiegelung, Aushubmaßnahme etc.) statt, kommt die Fläche zur Wiedervorlage. Im Hinblick auf die vorgesehenen Veränderungen wird die Fläche neu eingestuft, es besteht ggf. das Erfordernis zur Durchführung einer orientierenden Untersuchung. Sollten im Bereich des Altstandorts Baumaßnahmen geplant sein, die zu einer Änderung der Gegebenheiten führen, ist dies der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Vorfeld mitzuteilen.

Sollte die Änderung orientierende Untersuchungen oder ähnliches erforderlich machen, sind die geforderten Leistungen durch den Vorhabenträger zu erbringen und der Behörde vorzulegen. Eine Baumaßnahme im Bereich des Altstandortes darf erst nach Freigabe des unteren Bodenschutzes- und Altlastenbehörde umgesetzt werden.

Sollten innerhalb des Baugebietes im Zuge von Baumaßnahmen sonstige Untergrundverunreinigungen (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

Flächen-Nummer: 01115-000

