



# Bebauungsplan

## Zentrale Omnibushaltestelle Marienstraße

Maßstab 1 : 500

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft, dies gilt insbesondere für den bisherigen Bebauungsplan Nr. 10.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.  
Stadmessungsamt  
Heidenheim, den 02.02.2000

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes:  
Stadtplanungsamt  
Heidenheim, den 02.02.2000

Holder  
Stadtvermessungsdirektor

Nußbaum  
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 25.03.1999	am 22.04.1999
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 23.03.2000
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 31.03.2000	bis 02.05.2000
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat		am 29.06.2000

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes:

Baudezernat  
Heidenheim, den 20.07.2000

Mikulicz  
Erster Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 27.07.2000  
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim, den 23.01.2001  
Baudezernat

Mikulicz  
Erster Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung vom	27.08.1997
DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)	vom	17.03.1998
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung vom	23.01.1990
zuletzt geändert durch Gesetz	vom	22.04.1993
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	vom	08.08.1995
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	vom	18.12.1990
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass	vom	17.11.1994

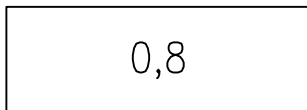
NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
Vollgeschosse	Bauweise

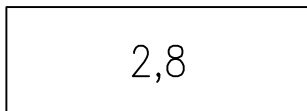
PLANZEICHENERLÄUTERUNG



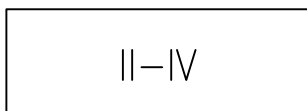
Kerngebiet  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 7 BauNVO)



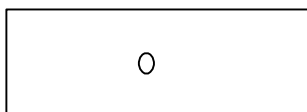
Grundflächenzahl, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



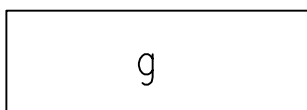
Geschossflächenzahl, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



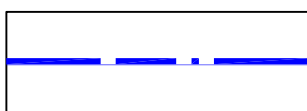
Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



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



Geschlossene Bauweise  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.1 und 3 BauNVO)



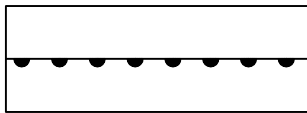
Baugrenze  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



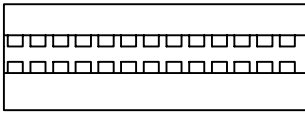
Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



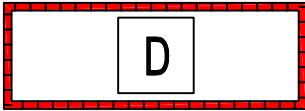
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – zentrale Omnibushaltstelle  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



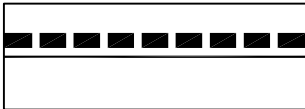
Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



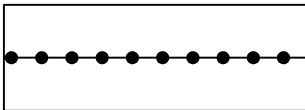
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Umgrenzung von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen  
(§ 9 Abs.6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,  
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

- 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)
  - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 7 BauNVO)
    - 1.1.1 Sonstige Wohnungen im Sinne von § 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO sind im Erdgeschoss nicht zulässig.
  - 1.2 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
    - 1.2.1 Garagen und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
    - 1.2.2 Garagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 3,0 m und eine Zufahrtstiefe von mindestens 5,0 m einhalten.
    - 1.2.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
  - 1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
    - 1.3.1 Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Bereich der Zentralen Omnibushaltestelle zweckgebundene Hochbauten, wie z. B. Überdachungen oder Warthäuschen zulässig.
  - 1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
    - 1.4.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche zwischen den Grundstücken, Brenzstraße 23 und 27 dient zur Erschließung der angrenzenden Flurstücke Nr. 332, 333, 336 und 336/2.

- 2 NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB); HINWEISE
- 2.1 Das Baugebiet liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51 – WR VI 704/1, sind zu beachten.
- 2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich archäologische Kulturdenkmäler. Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmal-schutzbehörde anzuzeigen.
- 2.3 Die denkmalgeschützten Gebäude können nur in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt um- und angebaut werden.
- 2.4 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind bisher nicht bekannt. Sollten bei den Aus-hubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist das Referat für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen. (§ 23 Landesabfallgesetz)
- 2.5 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Um-gang mit Grund und Boden zu treffen. (§ 4 BodSchG)
- 2.6 Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, ist eine Wiederverwertung auf anderer Fläche vor einer Deponierung zu prüfen.
- 2.7 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.8 Bei Baumpflanzungen ist die DVGW – Richtlinie GW 125 über den Schutzabstand zu Gas- und Wasserleitungen zu beachten.