



Bebauungsplanänderung

Seewiesen-Mitte

im Bereich der Verbindungsstraße zum Gewerbegebiet Tieräcker

Maßstab 1 : 500

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Vermessung und Geo-Information
Heidenheim, den 01.12.2003

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften:
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, den 01.12.2003

Holder
Stadtvermessungsdirektor

Nußbaum
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 16.05.2002	am 19.02.2004
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 19.02.2004
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13 Nr.2 BauGB und §3 Abs.2 BauGB	vom 27.02.2004	bis 29.03.2004
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am 29.04.2004

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes:

Heidenheim, den 03.05.2004

Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 19.05.2004
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim, den

Ilg
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

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 PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	vom	18.12.1990
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass	vom	17.11.1994

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der Nutzung	—
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
Bauweise	—

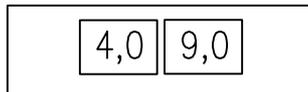
PLANZEICHENERLÄUTERUNG



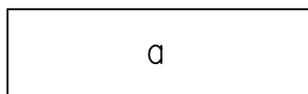
Industriegebiet
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 9 BauNVO)



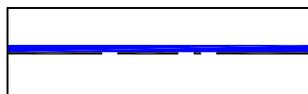
Grundflächenzahl
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



Baumassenzahl, als Höchstmaß
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 21 BauNVO)



abweichende Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO)



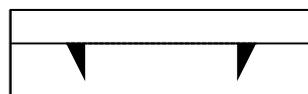
Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



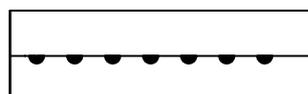
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO)



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



Ein- und Ausfahrtsbereich
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



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



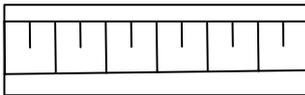
Verkehrsgrün – Bestandteil der Verkehrsfläche i.S.v. § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB
(§ 9 Abs.1 Nr.11) BauGB)



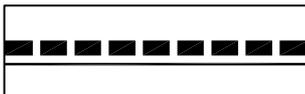
öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



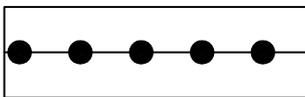
Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs.1 Nr.25b) BauGB)



Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)



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



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

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes wird folgendes festgesetzt:

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB und BauNVO)
 - 1.1 **Art der Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)
 - 1.1.1 Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs.5 BauNVO).
 - 1.2 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 1.2.1 Bei der besonderen Bauweise sind Gebäude ohne Längenbegrenzung im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen und unter Einhaltung der Abstandsflächen nach § 5 LBO zulässig.
 - 1.3 **Anschluss an Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.3.1 Grundstückszufahrten über öffentliche Grünflächen sind nur an den mit Planzeichen gekennzeichneten Stellen zulässig.
 - 1.4 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf einer Breite von mindestens 3,0 m gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Je 150 qm Parkierungsfläche (Stellplätze und Zufahrt) ist auf dieser Fläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

2. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (Abs. 6 BauGB); Hinweise
 - 2.1 Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967 (GBl. S. 259) in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14.08.1972 (GBl. S. 573) ist zu beachten.
 - 2.2 Im Baugebiet steht in nur geringer Tiefe der Grundwasserspiegel an. Sollte dieser bei Baumaßnahmen angeschnitten werden, so ist für jedes Entnehmen und Ableiten von Grundwasser ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
 - 2.3 Im gesamten Bereich der Seewiesen handelt es sich um aufgefüllte Flächen. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigen auftreten, ist das Referat für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen. (§ 23 Landesabfallgesetz)
 - 2.4 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen. (§ 4 BodSchG)
 - 2.5 Bei der Planung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist.
 - 2.6 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.
 - 2.7 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
 - 2.8 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.