



Stadt Heidenheim

Ortsteil Schnaitheim
Baubereichsplan 18.00

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Aufhausener Straße / Im Brühl"

Maßstab 1 : 1.000

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flächen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Vermessung- und Geoinformation
Heidenheim, den 20.05.2011

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften:
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, den 20.05.2011

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann
Dipl.-Ing.

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 22.10.2009	am 05.02.2010
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 17.06.2011
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	vom 27.06.2011	bis 28.07.2011
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am am

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans :

Heidenheim, den

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

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

Heidenheim, den

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004
zuletzt geändert am 22.07.2011

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

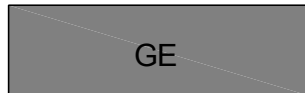
vom 17.11.1994

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

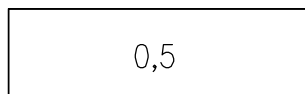
Art der Nutzung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Gebäudehöhe	



Mischgebiet (mit Angaben von Gebietsteilen MI1 bis MI2)
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)



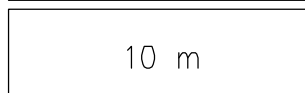
Gewerbegebiet
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)



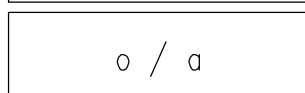
Grundflächenzahl (z.B. 0,6)
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl (z.B. 1,2)
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



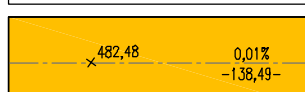
zulässige Gebäudehöhe als Obergrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



Bauweise; o = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



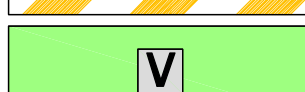
Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



öffentliche Verkehrsflächen mit Angaben zur Höhenlage
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



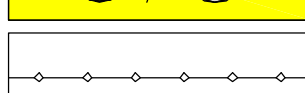
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Brückenzufahrt
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



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



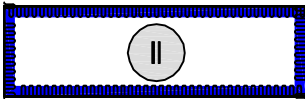
Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation / Abwasser
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)



unterirdische Entorgungsleitungen – Abwasser
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



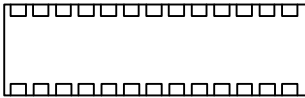
öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
– Wasserschutzzone II (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)



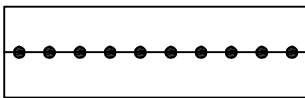
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft – Quellfassung Hechtgraben
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)



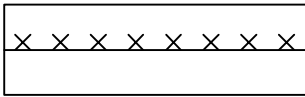
Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Heidenheim
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 9 Abs.4 BauGB, § 16 Abs.6 BauNVO)



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



Flurgrenze Schnaitheim – Aufhausen

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 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO, Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 5, Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 7 und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 8 nicht zulässig. Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen bis zu 30 % der tatsächlichen Grundfläche (§ 19 BauNVO) - höchstens 200 qm - als untergeordnete Nebenanlage eines sonstigen Gewerbebetriebes (§ 6 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO) zugelassen werden, wenn es sich um Sortimente handelt, die in direktem Bezug zum genehmigten Gewerbebetrieb stehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Das Mischgebiet wird gem. § 1 Abs. 4 Ziff. 2 gegliedert. Im MI1 sind Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 1 nur ausnahmsweise zulässig. Im MI2 sind Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 1, Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 2, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 5 zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 4 sind ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 6 sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.2 In dem Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind der Kfz-Einzelhandel und der Einzelhandel mit Kfz-Teilen. Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen bis zu 30 % der tatsächlichen Grundfläche (§ 19 BauNVO) - höchstens 200 qm - als untergeordnete Nebenanlage eines Gewerbebetriebes (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) zugelassen werden, wenn es sich um Sortimente handelt, die in direktem Bezug zum genehmigten Gewerbebetrieb stehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

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

1.2.1 Überschreitungen der gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximal zulässigen Grundfläche können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen wird und je 100 qm der überschreitenden Fläche ein Laubbaum entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 im Bereich der Stellplätze gepflanzt wird.

1.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von notwendigen Stellplätzen, Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

1.2.3 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)

1.2.4 Die zulässige Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Satteldächern kann die Firsthöhe das zulässige Maß um bis zu 1,0 m überschreiten. Untergeordnete, technisch bedingte Dachaufbauten (Dachentlüftungen, Aufzugsschächte, Anlagen für alternative Energiegewinnung) sind hiervon ausgenommen.

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 über 50 m Länge zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

1.4.1 Garagen sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft hin nicht zulässig.

1.4.2 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen in begrenztem Umfang zulässig. Mindestens 50 % dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen

sind entsprechend Ziff. 1.10 gärtnerisch zu gestalten. Auf die gärtnerische Gestaltung kann verzichtet werden, wenn stattdessen je ca. 10 m Straßenfront mindestens ein Laubbaum entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 gepflanzt wird und die entfallene Begrünung an anderer Stelle angelegt wird.

Entlang der Bundesstraße sind Stellplätze nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Blendwirkungen zur B 19 verhindert werden.

1.4.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft hin nicht zulässig.

1.4.4 Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Geltungsbereich des Bebauungsplans überall zugelassen werden.

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

1.5.1 Baugrundstücke bis zu einer Breite von 50 m dürfen nur eine, größere Grundstücke max. zwei Zufahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Die Breite einer Zufahrt kann max. 10 m betragen.

1.5.2 Grundstückszufahrten über öffentliche Grünflächen sind nicht zulässig.

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

1.6.1 Der öffentliche Grünstreifen entlang der Brenz und der Grünstreifen entlang des Mischgebiets sind als Wiese anzusäen und mit heimischem und standortgerechtem Gehölze (1 Pflanze je 1,5 qm) zu bepflanzen.

1.6.2 Oberflächenwasser von PKW-Stellplätzen, deren Zufahrten, sofern diese nicht von LKW-Verkehr benutzt werden sowie von Gehwegflächen und von anderen nicht gewerblich genutzten Flächen muss großflächig zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerung im Gewerbegebiet kann grundsätzlich nur in Abstimmung mit dem Landratsamt erfolgen.

1.7 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.7.1 Im Bereich des Leitungsrechts zur Sicherung der bestehenden Leitungen der Stadt Heidenheim sind Geländeauffüllungen und –abgrabungen und bauliche Anlagen bis 2 m rechts und links der Leitungssachse nicht zulässig. Befestigte Flächen und Pflanzmaßnahmen sind nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig.

1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

1.8.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Bebauungsplangebiet für Heizzwecke nur emissionsarme Brennstoffe zu verwenden. Feste Brennstoffe wie Holz oder Kohle (Holzpellets sind hiervon ausgenommen) sind nicht zulässig.

1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.9.1 Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche ist mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) vorwiegend im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO entlang den Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen bzw. zur freien Landschaft hin entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 zu bepflanzen.

1.9.2 Je angefangene 10 m Straßenfront ist zusätzlich zu Ziff. 1.10.1 mindestens ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 zu pflanzen.

1.9.3 Je 100 qm befestigter Fläche (PKW-Stellplätze und deren Zufahrten, Lager- und Abstellplätze) ist im Bereich dieser Flächen zusätzlich zu 1.10.1 und 1.10.2 ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 zu pflanzen.

1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 1.10.1 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 Der als Gewerbegebiet ausgewiesene Teil des Planbereichs 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 Das im Norden des Planbereichs befindliche Mischgebiet befindet sich in der Wasserschutzzone II und liegt somit im Einzugsbereich der Grundwasserfassungen „Siebter Fuß“. Die in § 4 aufgeführten Verbote und Einschränkungen der geltende Rechtsverordnung des Landratsamts Heidenheim vom 29.06.2007 sind zu beachten.
- 2.3 Baumaßnahmen, die zu einem dauernden Absenken des Grundwassers führen, sind nicht zulässig.
- 2.4 Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Trennsystem.
Hinsichtlich der Regenwasserbeseitigung wird auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und auf das Regelwerk DWA-A 138 "Versickerungsanlagen" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall hingewiesen.
- 2.5 Bei den im Bebauungsplan durch Planzeichen 15.12 PlanZV (Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Altablagerungen und Altstandorte, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind.
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).
- 2.6 Für Geländeauffüllungen ist kein grundwassergefährdendes Material zulässig.
- 2.7 Bei setzungsempfindlichen Bauwerken und bei Bauwerken mit extrem hohen Lasten wird eine Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 2.8 Bei Baumpflanzungen ist die DVGW-Richtlinie GW 125 über den Abstand zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.
- 2.9 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.10 Die Darstellungen von Fahrbahnrandern, Gehwegen, Fahrbahneinbauten usw. dienen der Lesbarkeit der Verkehrskonzeption und haben keine planungsrechtliche Bedeutung.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 73 LBO)

3.1 Einfriedigungen

- 3.1.1 Entlang den öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur als Drahtzäune bis 2,5 m Höhe zulässig. Zur freien Landschaft müssen diese mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 eingewachsen sein.

3.2 Werbeanlagen

- 3.2.1 Werbeanlagen zur freien Landschaft sind nicht zulässig.

3.2.2 Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind nicht zulässig.

3.3 Freiflächen

3.3.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dürfen nur mit standortgerechten Pflanzen entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 bepflanzt werden.

3.3.2 Artenliste

Bäume: Feldahorn, Bergahorn, Winterlinde, Stieleiche, Mehlsbeere, Esche, Obstbäume

Sträucher: Hainbuche, Hartriegel, Heckenkirsche, Heckenrose, Haselnuss, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Liguster, Eibe, Flieder, Schneeball, Feldahorn.

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