



Stadt Heidenheim

Ortsteil Schnaitheim  
Baubereichsplan 18.00

# Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Königsbronner Straße"

Maßstab 1 : 1000

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 22.09.2010

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften:  
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt  
Heidenheim, den 22.09.2010/30.03.2011

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 14.01.2011
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	vom 24.01.2011	bis 25.02.2011
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der erneuten Auslegung		am 17.06.2011
erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	vom 27.06.2011	bis 28.07.2011
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		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

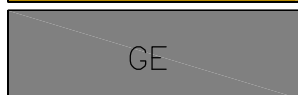
vom 17.11.1994

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der Nutzung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Gebäudehöhe	



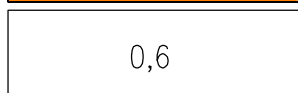
Mischgebiet (mit Angaben von Gebietsteilen MI1 bis MI3)  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)



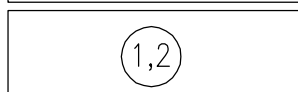
Gewerbegebiet (mit Angaben von Gebietsteilen GE1 bis GE4)  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)



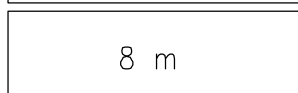
sonstiges Sondergebiet  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)



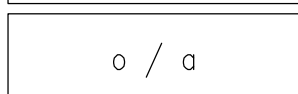
Grundflächenzahl (z.B. 0,6)  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



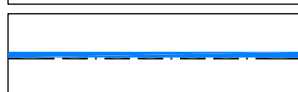
Geschossflächenzahl (z.B. 1,2)  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



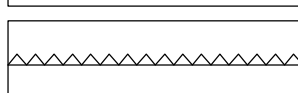
zulässige Gebäudehöhe als Obergrenze  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



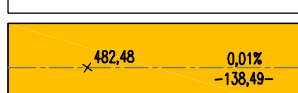
Bauweise; o = offene Bauweise, a = abweichende Bauweise  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



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



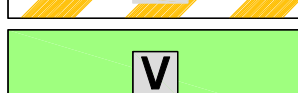
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



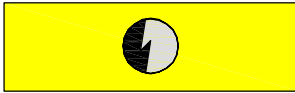
öffentliche Verkehrsflächen mit Angaben zur Höhenlage  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



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



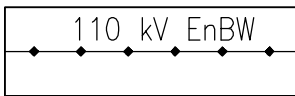
Verkehrsrün – Bestandteil der Verkehrsflächen i.S.v. § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



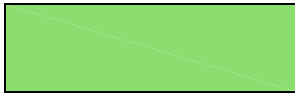
Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation  
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)



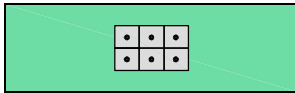
unterirdische Versorgungsleitungen mit Angabe der Leitungsart  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



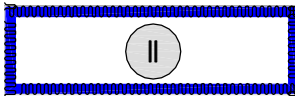
oberirdische Versorgungsleitungen mit Angabe der Leitungsart  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



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



private Grünfläche – Gartenland  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



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



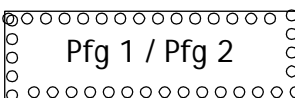
Fläche für die Landwirtschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB)



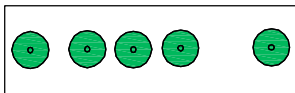
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des angegebenen Leitungsträgers  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



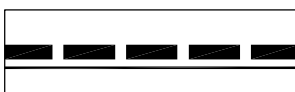
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)



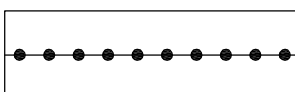
Pflanzgebot für Einzelbäume  
– Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)



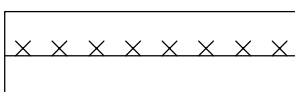
Bereich mit Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)



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)

## 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, §§ 1 – 11 BauNVO)

##### 1.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Ziff. 3 bzw. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO) mit zentrenrelevanten Sortimenten nach Ziff. 1.1.9 als Hauptnutzung nicht zulässig.

Soweit Einzelhandelsbetriebe in Misch- und Gewerbegebieten zulässig sind, können ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente nach Ziffer 1.1.9 als Randsortimente, die in direktem Bezug zu den zulässigen Kernsortimenten stehen, nur in deutlich untergeordnetem Umfang zugelassen werden. Der Verkaufsflächenanteil dieser branchenüblichen Randsortimente darf höchstens 20 % der tatsächlichen Verkaufsfläche betragen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

##### 1.1.2 Im Mischgebiet MI1 sind Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO) nicht zulässig. Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

##### 1.1.3 Im Mischgebiet MI2 sind Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Ziff. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Ziff. 8 BauNVO) nicht zulässig. Vergnügungsstätten (§ 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. 4 BauNVO) zugelassen werden, wenn es sich um Sortimente handelt, die in direktem Bezug zum genehmigten Gewerbebetrieb stehen. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

##### 1.1.4 In den Gewerbegebieten GE1 sind Nutzungen entsprechend § 8 BauNVO zulässig.

##### 1.1.5 Im Gewerbegebiet GE2 sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

##### 1.1.6 In den Gewerbegebieten GE3 sind Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO) nicht zulässig. Hier-von 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)

##### 1.1.7 Im Gewerbegebiet GE4 (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO) und Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO) sind nicht zulässig. Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

##### 1.1.8 Die Sonstigen Sondergebiete dienen vorrangig der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (§ 11 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 BauNVO).

Im Gebietsteil SO1 sind ein großflächiger Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 11.000 qm und ein großflächiger Bau- und/oder Gartenbaumarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 9.000 qm zulässig.

Im Gebietsteil SO2 ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von höchstens 5.000 qm zulässig.

Neben den jeweiligen branchenüblichen Kernsortimenten sind Randsortimente, soweit es sich um zentrenrelevante Sortimente nach Ziffer 1.1.9 handelt und in direktem Bezug zu den Kernsortimenten stehen, nur in untergeordnetem Umfang zulässig. Der Verkaufsflächenanteil dieser branchenüblichen Randsortimente darf max. 10 % der tatsächlichen Gesamtverkaufsfläche - höchstens 800 qm - betragen.

Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung von Ziff. 1.1.1, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisegaststätten sowie Vergnügungsstätten zulässig.

### 1.1.9 Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Beleuchtungskörper
- Drogeriewaren
- Fotogeräte, Fotowaren, Videogeräte und Zubehör und Ähnliches
- Hausrat (Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren)
- Heimcomputer
- Musikalienhandel, Tonträger
- Nähmaschinen und Zubehör und Ähnliches
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien und Ähnliches
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Reformwaren
- Schnittblumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren einschließlich Schirme und Hüte
- Orthopädiwaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel einschließlich Sportbekleidung und Sportschuhe
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren

### 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 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Die Gebäude sind parallel zur zugehörigen Erschließungsstraße zu errichten.

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

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

1.5.2 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in begrenztem Umfang zulässig. Mindestens 50 % dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend Ziff. 1.13.1 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.

- 1.5.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft hin nicht zulässig.
- 1.5.4 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Geltungsbereich des Bebauungsplans überall zugelassen werden.
- 1.6 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - 1.6.1 Die Sichtflächen für Verkehrsanlagen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Als sichtbehindernd gelten Bepflanzungen, Einfriedigungen, Nebengebäude usw., die gegenüber den Straßenflächen höher als 0,8 m sind. Einzelbäume können zugelassen werden.
- 1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 1.7.1 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.
  - 1.7.2 Grundstückszufahrten von Landwirtschaftswegen und über öffentliche Grünflächen sind nicht zulässig.
- 1.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - 1.8.1 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland sind neben landwirtschaftlicher Nutzung gärtnerische Nutzungen mit Bepflanzungen entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 zulässig.
- 1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 1.9.1 Die mit Planzeichen 13.1 PlanzV (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) umgrenzten öffentlichen Grünflächen an der nördlichen und östlichen Plangrenze sowie die darin enthaltenen Pflanzgebote nach Ziff. 1.10.2. stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB dar und werden den beiden östlichen Mischgebietsflächen (MI 3), dem GE4, dem GE3 nördlich des Flurstücks 3803 und der geplanten Verkehrsfläche (nördliche Verlängerung der Königsbronner Straße) zugeordnet und unter Anwendung der Kostenerstattungssatzung der Stadt Heidenheim den Verursachern der Eingriffe in Rechnung gesetzt.
  - 1.9.2 Die öffentliche Grünflächen im Norden (Pfg 1) ist als artenreicher Saum anzusäen und mit Gehölzen (1 Pflanze je 1,5 qm) mit Überhältern (1 Hochstamm je 100 qm) abwechslungsreich in der Höhe gestaffelt mit Arten entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 zu bepflanzen.
  - 1.9.3 Die öffentliche Grünstreifen im Osten (Pfg 2) ist als Wiese anzusäen und mit Streuobstgehölzen (1 Baum je ca. 8 m) zu bepflanzen.
  - 1.9.3 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. In den Gebietsteilen MI3 und GE4 ist diese Versickerung aufgrund der Lage innerhalb der Wasserschutzzone II nicht zulässig.
- 1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - 1.10.1 Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zur Sicherung der bestehenden Leitungen der Landeswasserversorgung sind Geländeauffüllungen und –abgrabungen bis 4 m rechts und links der Leitungsachse nicht zulässig. Pflanzmaßnahmen sind nur im Abstand von mindestens 2,5 m zu den Leitungsachsen zulässig.
  - 1.10.2 Im Bereich der 110-kV-Freileitung der EnBW sind Bepflanzungen nur zulässig, wenn von Bäumen und Sträuchern ein Abstand von mindestens 5 m zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung dauerhaft gewährleistet ist. Jegliche Bebauung ist nur im Einverständnis mit dem Leitungsträger zulässig.
  - 1.10.3 Auf der 2 m breiten, nicht überbaubaren MI3-Fläche östlich der Wegverbindung zum Wohngebiet Leimgrubenacker mit Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt zur Sicherung des Abwasserkanals sind Pflanzmaßnahmen nur mit Zustimmung der Stadt (GB Entwässerung) zulässig.

- 1.10.4 Im Bereich des 10 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der SEL-Ferngasleitung sind bauliche Anlagen generell unzulässig.
- 1.11 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
  - 1.11.1 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.
- 1.12 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - 1.12.1 Bei der Planung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen auf den durch Planzeichen 15.6 PlanZV (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) gekennzeichneten Flächen ist darauf zu achten, dass diese Räume und deren notwendigen Fensterflächen nicht auf der durch Straßenlärm belasteten Seite angeordnet werden. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, ist der Schallschutz über den Einbau von Schallschutzfenstern mit Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasungen vor den Fensteröffnungen unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 bei dauerhafter Belüftung zu gewährleisten.
  - 1.12.2 Die Außenbauteile der Fassaden sind unter Anwendung der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
- 1.13 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - 1.13.1 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 der Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen bzw. zur freien Landschaft hin entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 zu bepflanzen.
  - 1.13.2 Je angefangene 10 m Straßenfront ist zusätzlich zu Ziff. 1.13.1 mindestens ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 zu pflanzen.
  - 1.13.3 Je 100 qm befestigter Fläche (PKW-Stellplätze und deren Zufahrten, Lager- und Abstellplätze) ist im Bereich dieser Flächen zusätzlich zu 1.13.1 und 1.13.2 ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 zu pflanzen.

## **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 ist zu beachten.
- 2.2 Die im Norden des Planbereichs befindlichen Mischgebiete MI 3 sowie das Gewerbegebiet GE4 liegen im Einzugsbereich der Grundwasserfassungen „Siebter Fuß“. Die geltende Rechtsverordnung des Landratsamts Heidenheim vom 29.06.2007 ist 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.
- 2.5 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 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall hingewiesen.
- 2.6 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)

- 2.7 Für Geländeauffüllungen ist kein grundwassergefährdendes Material zulässig.
- 2.8 Bei setzungsempfindlichen Bauwerken und bei Bauwerken mit extrem hohen Lasten wird eine Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 2.9 Bei Baumpflanzungen ist die DVGW-Richtlinie GW 125 über den Abstand zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.
- 2.10 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.11 Hinsichtlich des bestehenden Friedhofs wird auf § 8 der gültigen Fassung des Bestattungsgesetzes Baden-Württemberg hingewiesen.
- 2.12 Die Darstellungen von Fahrbahnrändern, Gehwegen, Fahrbahneinbauten usw. dienen der Lesbarkeit der Verkehrskonzeption und haben keine planungsrechtliche Bedeutung.
- 2.13 Die Bundesstraße B 19 gehört zum Militärstraßen-Grundnetz. Auf die Richtlinien für die Anlage und den Bau von Straßen für militärische Schwerstfahrzeuge (RABS) wird hingewiesen.
- 2.14 Auf das Planfeststellungsverfahren Süddeutsche Erdgasleitung (SEL) im Bereich der Straße Leimgrubenacker und östlicher Verlängerung sowie auf die damit verbundene Veränderungssperre wird hingewiesen.

## Örtliche Bauvorschriften

### RECHTSGRUNDLAGE

DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995

### PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften (§ 9 Abs.7 BauGB)

- 3.1 Einfriedigungen
  - 3.1.1 Entlang der 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. 3.1.2 bepflanzt werden.
  - 3.3.2 Artenliste
    - Bäume: Feldahorn, Bergahorn, Winterlinde, Stileiche, Mehlbeere, 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.