



# Bebauungsplan "Ludwig-Lang-Straße"

(zwischen Brenzstraße, Theodor-Heuss-Straße, Bahnlinie,  
St. Pöltener Straße und Ploucquetstraße)

Maßstab 1 : 500

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, den 12.09.2011

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt  
Heidenheim, den 30.06.2009 / 12.09.2011

Herbert Kneule  
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann  
Diplom-Ingenieur

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 29.07.2004	am 26.08.2004
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 18.09.2009
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	vom 28.09.2009	bis 29.10.2009
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der erneuten Auslegung		am
erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	vom	am
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

LANDES-BODENSCHUTZ- UND ABFALLGESETZ (LBodSchAG)

vom 14.03.2004

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

vom 23.01.1990

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

vom 18.12.1990

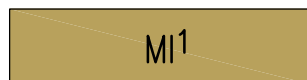
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen

Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass

vom 17.11.1994

## PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:

Art der Nutzung	
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
Bauweise	Vollgeschosse
zulässige Wandhöhe	



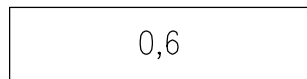
Mischgebiet; hier z.B. Gebietsteil 1  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO)



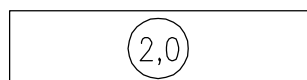
Kerngebiet, hier z.B. Gebietsteil 1  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 7 BauNVO)



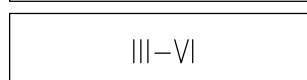
eingeschränktes Gewerbegebiet  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO, § 1 Abs.5 BauNVO)



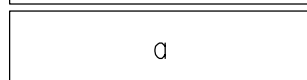
Grundflächenzahl, als Höchstmaß; hier z.B. 0,6  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



Geschossflächenzahl, als Höchstmaß; hier z.B. 2,0  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



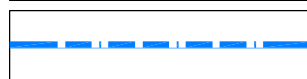
Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß; hier z.B. III-VI  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



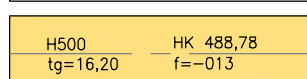
abweichende Bauweise  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)



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



Baugrenze für Überbebauung ab 6,0 m über der Verkehrsfläche  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



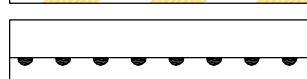
Verkehrsfläche (öffentlich) mit Höhenangaben  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)




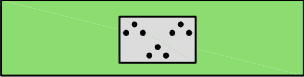
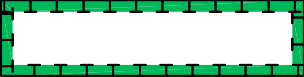

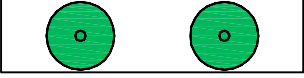
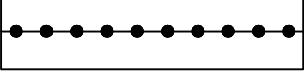
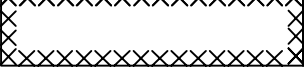


Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



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



Grundstücksein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

	Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen; hier: städt. Kanal (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
	öffentliche Grünfläche – Parkanlage (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
	Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
	Baudenkmal nach § 2 DSchG Baden-Württemberg (§ 9 Abs.6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 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 Mischgebiet mit den Gebietsteilen MI1, MI2 und MI3 sind allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 1.1.2 Im Mischgebietsteil MI1 sind ergänzend zu Ziffer 1.1.1 sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 1.1.3 Im Mischgebietsteil MI2 sind ergänzend zu Ziffer 1.1.1 sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht allgemein zulässig; ausnahmsweise können diese aber zugelassen werden. (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)
- 1.1.4 Im Mischgebietsteil MI3 sind ergänzend zu Ziffer 1.1.1 Wohngebäude im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 1.1.5 Im Kerngebiet MK1 sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und die weiteren allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 und 5 BauNVO (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen und Parkhäusern) nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässige Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1.6 Im Kerngebiet MK2 sind ergänzend zu den Bestimmungen unter Ziffer 1.1.5 auch Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.1.7 Im Kerngebiet MK3 sind allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen und Parkhäusern) nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässige Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauGB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 1.1.8 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
  - 1.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen für notwendige Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
- 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4, § 23 BauNVO)
  - 1.3.1 In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude ohne Abstandsflächen zu errichten. Zur bestehenden Grundstücksgrenze zwischen dem Gewerbegebiet und dem Kerngebiet sind Grenzabstände zulässig.
  - 1.3.2 Eine Überbauung des Geh- und Radwegs östlich der Ludwig-Lang-Straße in Verlängerung der Christianstraße kann ab einer Höhe von 6,0 m über der Wegfläche zugelassen werden.
- 1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)
  - 1.4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
  - 1.4.2 Offene Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen (St) zulässig und können auf nicht überbaubarer Fläche im Anschluss an die für Kraftfahrzeuge befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.5 Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - 1.5.1 Im Bereich des städtischen Abwasserkanals in der öffentlichen Grünfläche östlich der Brenz sind Bäume und tiefwurzelnde Pflanzen nicht zulässig.
- 1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 1.6.1 Die mit Planzeichen 13.1 PlanzV 90 umgrenzten öffentlichen Grünflächen entlang der Brenz, die auf diesen Flächen festgesetzten Pflanzgebote gemäß Ziffer 1.9 sowie die im öffentlichen Straßenraum festgesetzten Pflanzgebote für Bäume dienen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die in anderen Bebauungsplänen in Heidenheim erfolgen und dort selbst nicht vollständig ausgeglichen werden können. Die Zuordnung erfolgt bei Bedarf über einen städtebaulichen Vertrag.
  - 1.6.2 Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und großflächig zur Versickerung zu bringen. Soweit eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, erfolgt die Einleitung über ein modifiziertes Trennsystem in die Brenz.

## **1.7 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**

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

## **1.8 Maßnahmen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 1.8.1 In den durch Planzeichen 15.6 PlanzVO 90 umgrenzten Bereichen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Misch- und Kerngebiete zur Tag- und Nachtzeit überschritten. Für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen zu treffen und mit Einreichung des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung gutachterlich nachzuweisen.

Fensteröffnungen schutzbedürftige Räume sind auf den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Für die Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) ist eine ausreichende Belüftung über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen, Wintergartenvorbau oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 zu gewährleisten. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

Die Außenbauteile der zum Verkehrslärm orientierten 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.

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

- 1.9.1 Die öffentlichen Grünflächen entlang der Brenz sind nach landschafts- bzw. stadtgestalterischen Aspekten mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 1.9.2 Im Mischgebiet MI1 und MI2 sind je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Laubbaum und drei Strauchgruppen (3 – 5 standortgerechte Sträucher je Gruppe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.9.3 Bei der Errichtung von offenen Stellplätzen ist zusätzlich zu Ziffer 1.9.2 je fünf Stellplätze mindestens ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **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, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.
- 2.2 Im Bereich zwischen der Christianstraße, Ludwig-Lang-Straße, St. Pöltener Straße und Ploucquetstraße befinden sich drei Brunnenanlagen. Die Einbeziehung dieser Anlagen in die künftigen Objektplanungen ist mit dem Landratsamt abzustimmen.

- 2.3 Auf die Eigenwasserversorgung der Firma Voith für Trinkwasser und Brauchwasser wird hingewiesen.
- 2.4 Bei den im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen handelt es sich um folgende Altstandorte:

- AS Christianstraße 25,  
frühere Nutzung: Metallverarbeitung, Tankstelle, KfZ-Gewerbe,  
Vorklassifiziert auf Beweisniveau 1 mit Handlungsbedarf und Entsorgungsrelevanz
- AS Brenzstraße 40,  
frühere Nutzung: öffentliche Tankstelle,  
Verdachtserkundung 2008 mit Bewertung auf Beweisniveau 2 mit Handlungsbedarf B und Neubewertung bei Nutzungsänderung
- AS An der Stadtwaage 2,  
frühere Nutzung: Herstellung und Verarbeitung von Papier und Pappe.  
Bewertung 2004 auf Beweisniveau 2 mit Handlungsbedarf Entsorgungsrelevanz

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).

- 2.5 Bei der Planung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist. 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 Landratsamtes.

- 2.6 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.

- 2.7 Bereiche eines römischen Vicus (Zivilsiedlung zum Kastell) und des abgegangenen Dorfes Heidenheim reichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten Bodeneingriffe in noch ungestörten Bereichen vorgesehen sein, sind rechtzeitig Baggerschnitte unter Beteiligung des Referats 86 /Archäologische Denkmalpflege durchzuführen. Dies gilt insbesondere noch für die Bereiche zwischen der Straße An der Stadtwaage und der Brenz sowie zwischen der Brenz und der Theodor-Heuss-Straße.

Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

- 2.8 Jegliche Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos hinzunehmen. Sollten Schutzmaßnahmen notwendig sein, sind diese auf Kosten der Stadt bzw. der Anlieger außerhalb des Bahngeländes zu errichten. Auf eventuelle Belästigungen durch die Bahn wird hingewiesen. Bei Anpflanzungen entlang der Bahnlinie sind die Bestimmungen des Nachbarrechts und das Merkblatt der DB über Pflanzabstände zu beachten. Bei der Planung und Herstellung von Beleuchtungseinrichtungen auf den Grundstücken südlich der Bahnanlagen ist darauf zu achten, dass von diesen keine Blendwirkungen auf den Bahnbetrieb ausgehen.

- 2.9 Aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

- 2.10 Die Darstellungen zur Gliederung der Verkehrsflächen (Fahrbahnränder, Verkehrsinseln, Verkehrsgrün, Markierungen) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die im öffentlichen Straßenraum dargestellten Pflanzgebote von Einzelbäumen sowie die Lage der Parkplätze können im Zuge der Straßenplanung verändert werden.