



# Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Heidenheimer Straße-Blockäcker- Mittelrainstraße"

**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, 09.12.2015

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt  
Heidenheim, 09.12.2015

Herbert Kneule  
Stadtvermessungsrat

Bernd Lahr  
Diplom-Ingenieur

## **Verfahrensvermerke:**

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 29.07.2014 am 14.11.2014
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung	am 19.02.2016
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 29.02.2016 bis 30.03.2016
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat	am 29.06.2017

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, 30.06.2017

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 14.07.2017  
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.  
Die Übereinstimmung dieser Mehrfertigung mit der Erstfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird hiermit bestätigt.

Heidenheim, 14.07.2017

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

# Bebauungsplan

## Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)

Baunutzungsverordnung BauNVO

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Flächennutzungsplan für den örtlichen

Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass

in der Fassung vom 23.09.2004  
zuletzt geändert am 04.05.2017

vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 31.08.2015

vom 14.12.2004, zuletzt geändert am 17.12.2009

in der Fassung vom 23.01.1990

zuletzt geändert am 04.05.2017

vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017

vom 30.01.2017

## Planzeichenerläuterung:

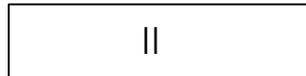
Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachneigung
Gebäudehöhe	Firsthöhe



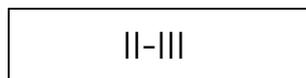
Allgemeines Wohngebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



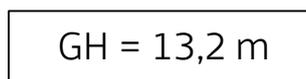
Mischgebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)



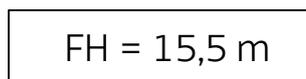
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



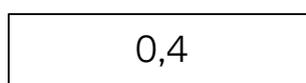
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



Gebäudehöhe in m als Höchstmaß über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



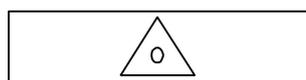
Firsthöhe in m als Höchstmaß über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



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



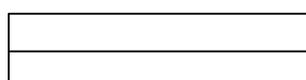
Geschossflächenzahlen als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



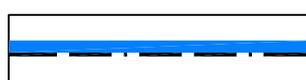
Offene Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



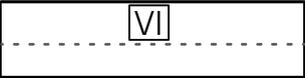
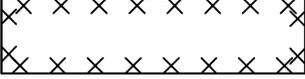
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 9 Abs. 5 BauGB)



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

	Verkehrsfläche (öffentlich), mit Angaben zur Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Bushaltestelle (§ 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. 15 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen (nachrichtlich) (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
	Bahnanlagen (nachrichtlich) (§ 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 Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
    - 1.1.2 Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 6 BauNVO, Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 7 und Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Ziff. 8 nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).  
  
Im Mischgebiet (MI) sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
  - 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
    - 1.2.1 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).
    - 1.2.2 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der obersten Dachhaut. Die Firshöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem obersten Schnittpunkt der Dachflächen.

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

1.3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur im Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zulässig. Sie müssen von der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,0 m entfernt sein und einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen haben (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

1.3.2 Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mindestens 1,0 m entfernt sind (§ 14 Abs. 1, § 23 Abs. 5 BauNVO).

**1.4 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

1.4.1 In der offenen Bauweise mit Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser sind bei Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen, bei Doppelhäusern je Haushälfte eine Wohnung zulässig.

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

1.5.1 In den durch Planzeichen 15.6 PlanzVO 90 umgrenzten Bereichen sind die gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 zur Tag- und Nachtzeit überschritten.

Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 sind an die nicht als Gebäudefassade mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen gekennzeichneten Fassadenabschnitte mit Überschreitung des gebietsabhängigen Orientierungswertes der DIN 18005-1 zur Tag- bzw. Nachtzeit zu orientieren.

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 geeignete technische Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten, vorzusehen z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern und/oder zentralen Belüftungseinrichtungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung besonders ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

Die Außenbauteile, der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach 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 vom November 1989 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

## 1.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Bindung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Je 200 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein Baum gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.3.1 zu pflanzen.

1.6.2 Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche sind mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.3.1 zu bepflanzen.

1.6.3 Entlang der Heidenheimer Straße ist auf dem Baugrundstück alle 10 m ein Baum gemäß der Artenliste nach Ziffer 3.3.1 zu pflanzen.

1.6.4 Die nach Ziffer 1.6.1 bis 1.6.3 vorgenommenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei evtl. Abgang zu ersetzen.

## 1.7 Flächen für Aufschüttungen (§ 8 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

1.7.1 Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig werden, müssen auf den angrenzenden Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden.

1.7.2 Die Baugrundstücke sind im Zuge der Bebauung bis auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen aufzufüllen. Darüber hinaus können höhere Auffüllungen bis höchstens 0,75 m zugelassen werden.

## **1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.8.1 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 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 Bei den im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen handelt es sich um folgenden Altstandort:

- AS Heidenheimer Straße 182, Fahrzeugwerkstätte
- AS Heidenheimer Straße 176, Tankstelle
- AS Mittelrainstraße 19, Schreinerei

Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigen auftreten, ist der Fachbereich Bau, Umweltschutz und Recht des Landratsamtes Heidenheim zu verständigen (§ 3 Abs. 1 LBodSchAG).

2.3 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen. Alle Bodenarbeiten sind im Hinblick auf die spätere Nutzung nur bei trockener Witterung auszuführen, um Bodenverdichtungen möglichst zu vermeiden (§ 4 BBodSchG).

2.4 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 Heidenheim.

2.5 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.

2.6 Gemäß § 55 b Abs. 2 Wassergesetz BW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei der Anlegung von Versickerungsanlagen sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und das ATV Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Der Grundwasserflurabstand und die Versickerungsfähigkeit des Bodens sind zu beachten. Hydrologische Versickerungsgutachten werden empfohlen.

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem. Aufgrund der Höhenlage des Kanals kann bei manchen Grundstücken die Entwässerung des Kellergeschosses nur über eine Hebeanlage erfolgen.

2.7 Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplangebiet für Heizzwecke nur emissionsarme Brennstoffe zu verwenden. Bei der Nutzung von Festbrennstoffen zu Heizzwecken sind die Emissionsgrenzwerte der Kleinf Feuerungsanlagen-Verordnung vom 22.03.2010 einzuhalten.

2.8 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Daher bedürfen geplante Bodeneingriffe einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2.9 Mit einem oberflächennahen Schwinden (Austrocknung) und Quellen (Wiederbefeuchten) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsboden ist zu rechnen. Zur Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser und zur Baugrubensicherung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

2.10 Die Stichstraße ohne Wendehammer wird von Müllfahrzeugen nicht angefahren. Die Abfallbehälter sind an der Erschließungsstraße für die Müllabfuhr bereitzustellen.

- 2.11 Die Darstellungen von Gehwegen, Fahrbahneinbauten usw. dienen der Lesbarkeit der Verkehrskonzeption und haben keine planungsrechtliche Bedeutung.

# Örtliche Bauvorschriften

## Rechtsgrundlage:

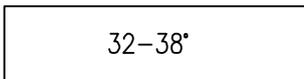
Landesbauordnung (LBO)

vom 08.08.1995

## Planzeichenerläuterung:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften



Dachneigung  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

## 3. Örtliche Bauvorschriften

### 3.1 Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 3.1.1 Bei Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern müssen alle Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 3.1.2 Bei einer Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen (EG, OG) kann die zulässige Dachneigung um bis zu 10° unterschritten werden. Es sind dann auch Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig. Flachdächer sind ebenfalls zulässig.
- 3.1.3 Für freistehende Nebengebäude (z. B. Garagen, Gartenhäuser) können abweichende Dachneigungen zugelassen werden. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster müssen zum seitlichen Hausgrund einen Abstand von mindestens 1,5 m und zur Traufe und zum First einen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen.

Die Länge der Dachaufbauten je Dachfläche darf in der Summe 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

### 3.2 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.2.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für Bepflanzungen sind standortgerechte Pflanzen gemäß Artenliste nach Ziffer 3.3.1 zu verwenden.
- 3.2.2 Feste Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind nur in Form von eingewachsenen Drahtzäunen oder Holzzäunen bis 1,0 m Höhe zulässig.
- 3.2.3 Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Geländeauffüllungen sind zu diesen Flächen hin bis höchstens 0,75 m zulässig und sind durch Böschungen mit einer Neigung von 1:2 oder flacher oder durch Trockenmauern mit einer Neigung von 1:1 auszuführen. Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken sind durch Böschungen mit einer Neigung von 1:2 oder flacher oder durch Trockenmauern mit einer Neigung von 1:1 auszuführen.
- 3.2.4 Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten und -zugänge, Terrassen und ähnliche befestigte Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder so auszuführen, dass das Oberflächenwasser großflächig auf dem Grundstück zur Versickerung kommt.

### **3.3 Artenliste für Bepflanzungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

3.3.1 Für alle Bepflanzungen auf den Baugrundstücken sind folgende Arten zu verwenden:

Bäume: Esche, Feldahorn, Hainbuche, Mehlbeere, Schwarzerle, Spitzahorn, Stieleiche, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Obstbäume (ortstypische Sorten)

Sträucher: Bergwaldrebe, Eibe, Feldahorn, Flieder, Goldglöckchen, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Heckenrose, Holunder, Hundsrose, Kornelkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Pfeifenstrauch, Schlehe, Schneeball, Sommerflieder, Spierstrauch, Weißdorn, Wildrosen, Weigelia, Zierjohannisbeere

3.3.2 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja, Fichten, Zypressen) im Anschluss an öffentliche Flächen sind nicht zulässig.

### **3.4. Antennenanlagen, Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 und 5 LBO)**

3.4.1 Je Gebäude ist höchstens eine Außenempfangsanlage zulässig. Sichtbare Antennen dürfen nur auf der Dachfläche angebracht werden.

### **3.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

3.5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.