



Heidenheim  
an der Brenz

# Bebauungsplan "Talhofstraße/Hochbergweg"

in Heidenheim  
Maßstab 1:1000

Baubereichsplan 14.00

## Satzung

Stand vom 19.09.2022

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, 19.09.2022

.....  
Thomas Klopfer  
Stadtobervermessungsrat

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, städtebauliche Planung und  
Umwelt  
Heidenheim, 19.09.2022

.....  
Ralf Käßlinger  
Diplom-Ingenieur

### VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan	29.07.2014
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	10.03.2017
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung	10.03.2017
Öffentliche Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs	22.03.2017 bis 24.04.2017
Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB	10.02.2022
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung	04.03.2022
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	14.03.2022 bis 14.04.2022
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB	18.10.2022

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans

Heidenheim, 07.11.2022

.....  
Michael Salomo  
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen am 11.11.2022 tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim, 14.11.2022

.....  
Michael Salomo  
Oberbürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN:

**BauGB** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert am 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

**BauNVO** in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

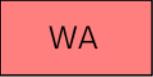
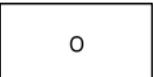
**LBO BW** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358),  
zuletzt geändert am 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

**PlanzV** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG:

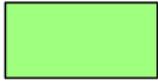
### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächen- zahl GFZ
Vollgeschosse	Bauweise
Dachform, Dachneigung DN	

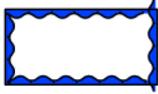
-  Allgemeines Wohngebiet  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
-  Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)
-  Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)
-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)
-  offene Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
-  Bauweise, H = nur Hausgruppen, E = nur Einzelhäuser  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
-  Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
-  öffentliche Verkehrsflächen (Aufteilung unverbindlich)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  private Verkehrsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,  
hier: öffentliche Parkierungsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



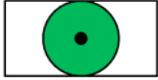
Flächen für Versorgungsanlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



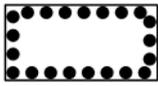
öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Flächen der Wasserwirtschaft, hier: Entwässerungsgraben  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Pflanzbindung für Bäume  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



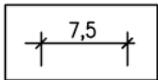
Umgrenzung von Flächen zur Pflanzhaltung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



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

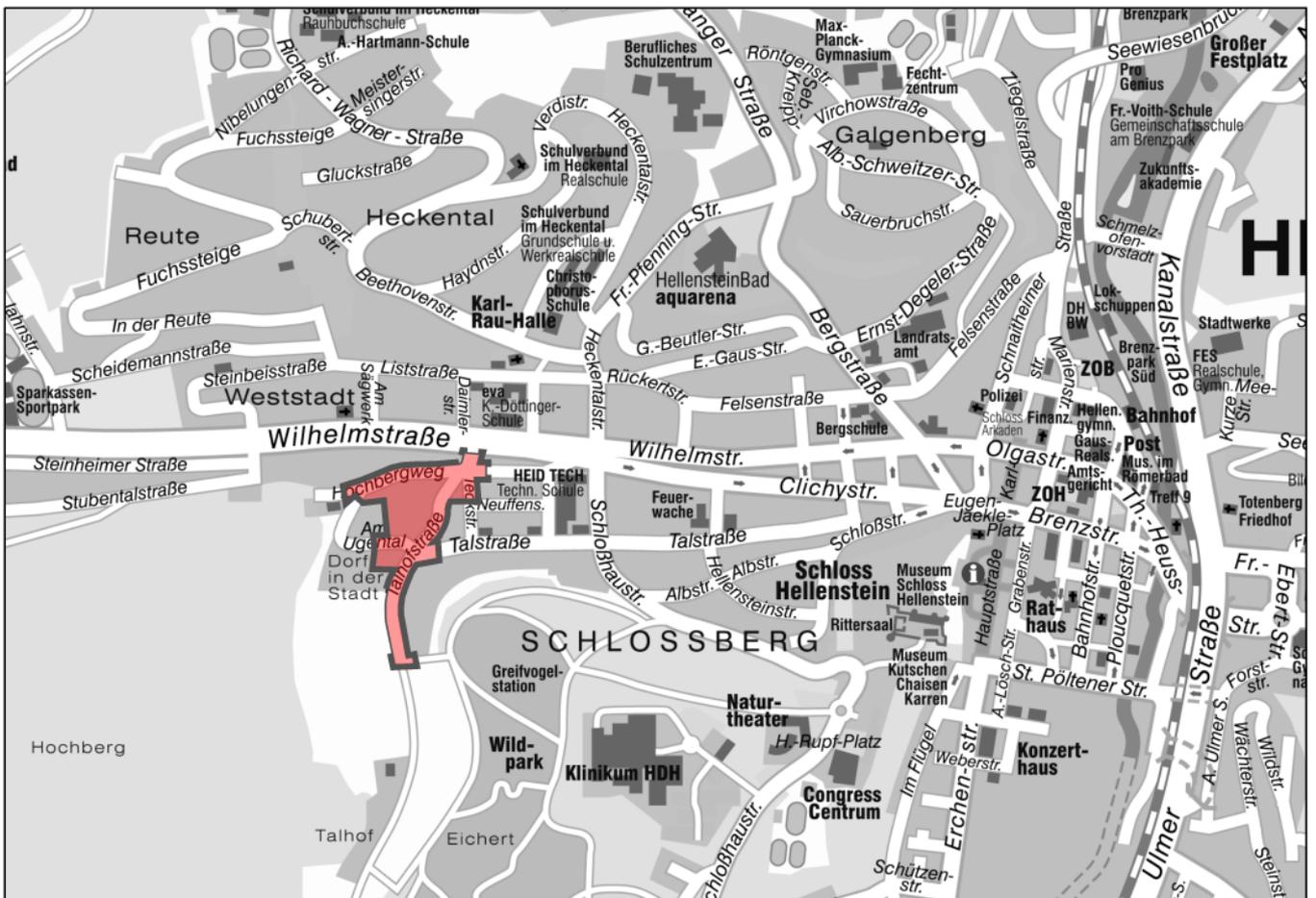


bestehende Gebäude mit Katastergrenze



Maßzahl in Meter

## Übersichtslageplan:



**Der Bebauungsplan „Talhofstraße/Hochbergweg“ ersetzt in seinem Geltungsbereich alle Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne.**

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **1.2.1 Grundflächenzahl, GRZ (§ 16, 17 und 19 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird in den allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

##### **1.2.2 Geschoßflächenzahl, GFZ (§ 16, 17 und 20 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird in den allgemeinen Wohngebieten eine Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, ganz mitgerechnet (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

##### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 und 21a BauNVO i.V.m § 2 LBO BW)**

In den allgemeinen Wohngebieten sind die jeweils maximal zulässigen Vollgeschosse in der Planzeichnung eingetragen.

##### **1.2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt festzulegen.

### **2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Für die allgemeinen Wohngebiete ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die zulässigen Hausformen der jeweiligen Gebiete sind in der Planzeichnung festgesetzt.

### **3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)**

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen.

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

#### **4.1 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 und öffentlichen Grünflächen haben (§ 23 Abs. 5 BauNVO).**

- 4.2** 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).
- 5** **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)  
Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig sind, sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch zu dulden. Die Baugrundstücke sind im Zuge der Bebauung bis auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen aufzufüllen. Darüber hinaus können höhere Auffüllungen bis höchstens 0,50 m zugelassen werden.
- 6** **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1 Entwässerung**  
Sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, ist das anfallende Regenwasser der Dach- und Hofflächen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder in Zisternen zu sammeln. Zur Versickerungen werden Sickerschächte, Sicker- bzw. Retentionsmulden oder Retentionszisternen empfohlen. Ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal ist herzustellen, wenn eine vollständige Versickerung bzw. Retention auf dem Grundstück nicht gewährleistet werden kann.
- 6.2 Befestigung von Oberflächen**  
Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten und ähnlich befestigte Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen oder so auszuführen, dass das Oberflächenwasser großflächig auf dem Grundstück zur Versickerung kommt.
- 6.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)  
Je 200 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist mindestens ein Baum heimischer Herkunft zu pflanzen. Zudem sind mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche mit autochthonen Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche) zu bepflanzen. Im Anschluss an öffentliche Flächen sind geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja, Fichten, Zypressen) nicht zulässig. Die vorgenommenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)  
Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung festgesetzte Fläche bzw. Gehölze sind zu erhalten und zu entwickeln. Für Gehölze, die aufgrund der Verkehrssicherheit oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist ein Ersatz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **B Satzung über örtliche Bauvorschriften**

### **1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Die Dachform sowie Dachneigung der Baugebiete sind gemäß Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt. Sofern in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Flachdächer und leicht geneigte Pultdächer sind extensiv zu begrünen. Bei Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern müssen alle Dachflächen die gleiche Dachneigung aufweisen.

Für freistehende Nebengebäude (z. B. Garagen, Gartenhäuser) können abweichende Dachneigungen zugelassen werden. Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind generell begrünte Flachdächer zulässig.

#### **1.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten**

Nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf geneigten Dachflächen müssen zum seitlichen Hausgrund einen Abstand von mindestens 1,5 m und zur Traufe und zum First einen Abstand von mindestens 1,0 m aufweisen. Die Länge der Dachaufbauten je Dachfläche darf in der Summe 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

### **2 Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)**

#### **2.1 Gestaltung von Freiflächen**

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für Bepflanzungen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Kies- oder Schottergärten, bei denen Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind, sind nicht zulässig.

#### **2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Zur Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur geschnittene und freiwachsende Hecken sowie eingewachsene Zäune beliebiger Art bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig. Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Geländeauffüllungen sind zu diesen Flächen hin bis höchstens 0,50 m zulässig und sind durch Böschungen mit einer Neigung von 1:2 oder flacher, oder durch Trockenmauern mit einer Neigung von 1:1 auszuführen.

### **3 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO BW)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grundlage von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

## **C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1 Denkmalschutz**

Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche, entdeckte archäologische Funde oder Befunde sind gemäß § 20 DSchG der Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### **2 Wasserschutz**

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Fassung im Brenztal“ mehrere Kommunen (LUBW-Nr.: 135-001). Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Fassung vom 14.12.1977 ist zu beachten.

Auf die erforderliche Sensibilität beim Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten (Betanken von Baufahrzeugen etc.) wird im Rahmen von konkreten Bauvorhaben hingewiesen. Rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Stadtwerke Heidenheim als betroffener Wasserversorger über den genauen Baubeginn zu unterrichten.

### **3 Altlasten und Bodenschutz**

Werden im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen, ist nach § 3 LBodSchAG der Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamts zu verständigen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei der Planung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden zu separieren, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

### **4 Oberflächenwasser**

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.

## 5 **Starkregenereignisse**

Bei Starkregen besteht vor allem in Hanglagen die Gefahr einer Überflutung von Erd- und Untergeschoßräumen über Terrassentüren, Lichtschächte oder Kellereingänge. Entsprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser werden im Plangebiet dringend empfohlen.

## 6 **Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet Schwemmschutt und holozäne Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter befinden sich Gesteine des Oberjuras, vermutlich der Mergelstetten-Formation. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 7 **Sichtfelder im Straßenverkehr**

Gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt-06) Ziff. 6.3.9.3. sollte an Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahren und Überquerungsstellen für wartepflichtige Kraftfahrer Mindestsichtfelder zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen frei gehalten werden. Im Sinne der frühzeitigen Erkennbarkeit des bevorrechtigten Verkehrs und der Reduzierung von gefährlichen Alltagssituationen wird empfohlen auch im Bereich von Grundstücksausfahrten diese Mindestsichtfelder einzuhalten.

## 8 **Artenschutz**

- Durch engstrebige Kanaldeckel können Falleffekte von Kleintieren vermieden werden.
- Es wird darauf hingewiesen, dass durch eine entsprechende Gestaltung von Neubauten das Risiko eines signifikant erhöhten Vogelschlags ausgeschlossen werden kann (z.B. keine Eckverglasungen, Verwendung von Milchglas etc.). Sollten Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten, so werden im Nachhinein Maßnahmen, wie z. B. das Bekleben von Glasfronten mit entsprechenden Folien, notwendig.
- Es ist darauf zu achten, dass Neophyten durch die Bauausführung nicht eingeschleppt, weiterverbreitet und gefördert werden. Arbeits- bzw. Trassenbereiche mit Eingriffen in die Vegetationsdecke können u. a. durch Einschleppen von Samen und Rhizomen, z. B. mit Baumaschinen, zu Ausbreitungszentren von problematischen Neophyten werden. Florenverfälschungen sind gemäß § 40a BNatSchG auszuschließen. Daher sind wirksame Kontroll- und ggf. dauerhafte

Gegenmaßnahmen zur Unterdrückung von Neophyten (z. B. Reinigung der Maschinen, Bekämpfung) umzusetzen.

- Nach § 21 Landesnaturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) sind neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten. Bestehende Beleuchtungsanlagen sind bis 2030 umzurüsten. Dazu sind Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; max. 3000K; besser 1600-2400K) zu verwenden. Um Insektentötungen zu vermeiden sind Leuchtgehäuse zu wählen, die dicht sind, sodass keine Insekten eindringen können und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C (104 °F) erreichen, um den Hitzetod zu verhindern. Die Leuchtstärke sollte nicht höher als unbedingt erforderlich sein. Eine Abstrahlung nach oben oder in angrenzende Vegetationsstrukturen ist zu verhindern. Dies gilt insbesondere in der Nähe von Fledermaushabitaten, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.
- Sollten Bäume mit aktiv genutzten Höhlen und Spalten entfernt werden, so ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu halten, um CEF-Maßnahmen abzustimmen und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG effektiv zu verhindern.
- Es wird explizit auf die Amphibienwanderstrecke am Ende der Talhofstraße hingewiesen, welche sich auf der Straße ab dem Wanderparkplatz bis zum Talhof und darüber hinaus befindet. Bei etwaigen baulichen Tätigkeiten und der dafür notwendigen Befahrung der Straße vor allem in der Dämmerung und in den Zeiten der Amphibienwanderungen (ca. Mitte März bis Ende April) ist entsprechende Vorsicht walten zu lassen.