



Bebauungsplan "Albstadion"

Maßstab 1 : 1000

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flächen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Vermessung- und Geoinformation Heidenheim, den 07.08.2009

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs:

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt Heidenheim, den 07.08.2009

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann
Dipl.-Ing.

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 13.11.2008 am 23.01.2009

Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung am 16.10.2009

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 26.10.2009 bis 27.11.2009

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat am 25.03.2010

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, den 06.05.2010

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 07.05.2010
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim, den 07.05.2010

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

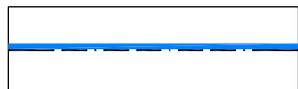
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)
DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)
zuletzt geändert durch Gesetz
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen
Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass

in der Fassung vom 23.09.2004
vom 17.03.1998
vom 22.04.1993
vom 18.12.1990
vom 17.11.1994

PLANZEICHENERLÄUTERUNG



Flächen für Sport- und Spielanlagen – Stadion
(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB Alt.2)



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



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen – Pkw-Stellplätze
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)



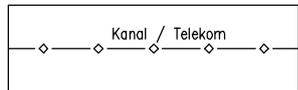
öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



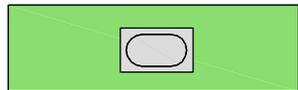
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Parkplatz
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauNVO)



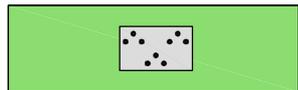
Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen i.s.V. § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen mit Angabe der Leitungsart
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



öffentliche Grünflächen – Sportplatz
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



öffentliche Grünflächen – Parkanlage
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



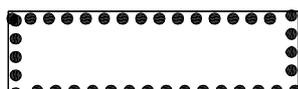
Fläche zur Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)



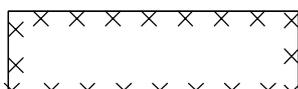
Waldflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.18 b BauGB)



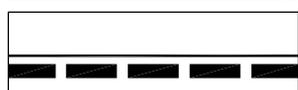
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)



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

1.1 Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, Alt. 2 BauGB)

1.1.1 Die Fläche für Sport- und Spielanlagen dient der Errichtung eines Stadions einschließlich aller zweckgebundenen notwendigen Nebenanlagen.

1.2 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.2.1 Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ können auch zweckgebundene bauliche Anlagen wie z. B. Umkleideräume, sanitäre Einrichtungen, Geräteräume, Zuschauertribünen zugelassen werden.

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

1.3.1 Die mit Planzeichen 13.2.1 PlanzV 90 festgesetzten Pflanzgebote außerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen „Stadion“ und außerhalb der öffentlichen Grünflächen „Sportplatz“ dienen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die erweiterten Nutzungen im Bereich des Stadions und der Sportplätze und werden diesen Anlagen zugeordnet.

1.3.2 Regenwasser aus dem Stadionbereich ist über die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zur Regelung des Wasserabflusses zu behandeln.

1.3.3 Regenwasser von Pkw-Stellplätzen und deren Zufahrten ist durch entsprechende Materialwahl der Beläge oder durch geeignete bauliche Ausführung auf dem Grundstück großflächig zur Versickerung zu bringen.

1.4 Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.4.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind technische Vorkehrungen (z. B. Einbau von Leerrohren) zu treffen, die den Anschluss erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie) problemlos ermöglichen.

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

1.5.1 Seiten- und Rückwände sowie Dächer von Zuschauertribünen im Stadionbereich sind durch entsprechende Materialwahl und Konstruktion so zu gestalten, dass Lärmauswirkungen für die Umgebung gemindert werden.

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

1.6.1 Im Bereich von Pkw-Stellplätzen ist je 200 qm Stellplatzfläche (einschließlich Fahrgassen) mindestens ein breitkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.6.2 Die mit Planzeichen 13.2.1 PlanzV 90 umgrenzten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB); Hinweise

- 2.1 Im Randbereich des Bebauungsplans östlich des Albstadions werden Reste einer historischen Wasserleitung aus dem 17. Jahrhundert von der Brunnenmühle zum Schloss Hellenstein vermutet.
- Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.2 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.
- 2.3 Bei der im Bebauungsplan durch Planzeichen 15.12 PlanzV gekennzeichneten Fläche nördlich des Heerackerwegs handelt es sich um den Altstandort „Heeracker, Schießplatz“ mit Bewertung auf Beweinsniveau B.
- 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.
- 2.5 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.6 Aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.
- 2.7 Im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Diese Leitungen können bei Erforderlichkeit in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger verlegt werden.
- 2.8 Die Darstellungen zur Gliederung der Verkehrsflächen (Fahrbahnränder, Verkehrsinseln, Markierungen) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.