



# Bebauungsplan/Örtliche Bauvorschriften

## Karlstraße/Heinrich-Voelter-Straße

(zwischen Kurt-Bittel-Straße, Marienstraße, Olgastraße und Schnaitheimer Straße)

Maßstab 1 : 500

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.  
Vermessung und Geo-Information  
Heidenheim, den 30.10.2002

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften:  
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt  
Heidenheim, den 30.10.2002

Holder  
Stadtvermessungsdirektor

Nußbaum  
Stadtbaudirektorin

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse	vom 13.04.2000	am 11.05.2000
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegungen		am 05.12.2002
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß §3 Abs.2 BauGB	vom 13.12.2002	bis 20.01.2003
Satzungsbeschlüsse gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat		am 27.02.2003

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften:

Baudezernat  
Heidenheim, den 05.03.2003

Mikulicz  
Erster Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in den örtlichen Tageszeitungen treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft. am 06.03.2003  
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Die Übereinstimmung dieser Mehrfertigung mit der Erstfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird hiermit bestätigt.

Heidenheim, den

# Bebauungsplan

## RECHTSGRUNDLAGEN:

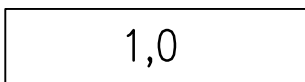
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung vom	27.08.1997
DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)	vom	17.03.1998
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung vom	23.01.1990
zuletzt geändert durch Gesetz	vom	22.04.1993
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	vom	18.12.1990
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass	vom	17.11.1994

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
Gebäudehöhe	



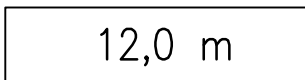
Kerngebiete  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 7 BauNVO)



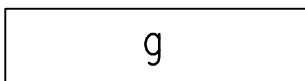
Grundflächenzahl, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



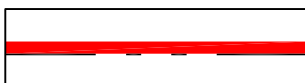
Geschossflächenzahl, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



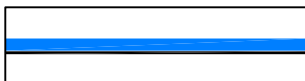
zulässige Gebäudehöhe über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO)



geschlossene Bauweise  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 Abs.3 BauNVO)



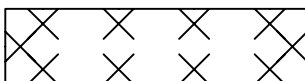
Baulinie  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



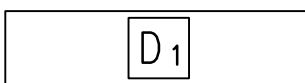
Baugrenze  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



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



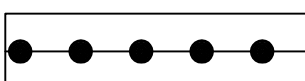
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden  
Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)



Kulturdenkmal  
(§ 9 Abs.6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen innerhalb eines Baugebietes  
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes 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 Kerngebiet sind die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
  - 1.1.2 Sonstige Wohnungen im Sinne von § 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO sind im Erdgeschoss nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - 1.2.1 Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen sind giebelständige Gebäude und Gebäudeteile nicht zulässig.
- 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)**
  - 1.3.1 Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben Flächen von Garagengeschossen und von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt. (§ 21 a Abs. 4 BauNVO)
  - 1.3.2 Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen und Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden. (§ 21 a Abs. 5 BauNVO)
  - 1.3.3 Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
  - 1.3.4 Die zulässige Gebäudehöhe kann bei Flachdächern durch Brüstungen und Attikas bis zu einer Höhe von 1,5 m, durch einzelne Treppenhäuser, Aufzugsschächte und durch gestalterische Elemente (z. B. Pergolen, Stellplatzüberdachungen, Sonnenschutz) bis zu einer Höhe von 3,5 m sowie durch sonstige technische Aufbauten und Lichtkuppeln überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
  - 1.3.5 Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe die zulässige Gebäudehöhe nach Ziffer 1.3.3 um 6,0 m überschreiten. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - 1.4.1 Die Unterbauung und Überbauung (Sonnenschutzblenden, Lisenen und Ähnliches) der öffentlichen Verkehrsflächen kann zugelassen werden. (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - 1.4.2 Zur Erschließung von Garagengeschossen unterhalb des Geländes ist die Herstellung einer Ab- oder Auffahrtsrampe bis zu einer Breite von 4,0 m (einschließlich der Umfassungswände) in der öffentlichen Verkehrsfläche der Kurt-Bittel-Straße zulässig, sofern die Erschließung anderer Grundstücke an der Kurt-Bittel-Straße nicht beeinträchtigt wird.
- 1.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - 1.5.1 Außenwände und Fenster von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind so auszuführen, dass in Schlafräumen ein Innenpegel von 30 dB(A) und in sonstigen Aufenthaltsräumen ein Innenpegel von 35 dB(A) eingehalten ist.

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

- 2.1 Das Baugebiet liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51-WR VI 704/1, sind zu beachten.
- 2.2 Bei sehr tiefen Eingriffen in den Untergrund ist der höchste Grundwasserstand zu berücksichtigen. Dieser kann aus den umliegenden Grundwassermessstellen abgeleitet werden.
- 2.3 Auf den durch Planzeichen gekennzeichneten Grundstücken Schnaitheimer Straße 8 und Olgastraße 15 sind Altstandorte im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes erhoben worden. Für das Grundstück Schnaitheimer Straße 8 (Vorklassifizierung B) sind derzeit keine Maßnahmen erforderlich. Für das Grundstück Olgastraße 15 (Vorklassifizierung E) steht eine Gefahrverdachtserkundung an.
- 2.4 Im Plangebiet sind Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 1-2 m vorhanden. Diese Auffüllungen können schadstoffbelastet sein. Eine Deponierung von Erdaushub ist mit dem Kreisabfallwirtschaftsbetrieb des Landratsamtes abzustimmen.

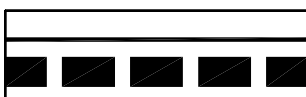
Weitere Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist das Referat für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen. (§ 23 Landesabfallgesetz)

- 2.5 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich archäologische Kulturdenkmale, die vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Landesdenkmalamt erkundet werden müssen. Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende drei Kulturdenkmale:  
D1 - Pfarrkirche St. Maria; D2 - Wohngebäude Heinrich Voelter; D3 - Eingangstor

# Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGEN  
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

## 1. Dachgestaltung

- 1.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15°) sind extensiv zu begrünen.
- 1.2 Werden Flachdächer zum Abstellen von Personenkraftwagen genutzt, sind die von oben einsehbaren Stellplatzflächen mit Überdachungen oder Ähnlichem zu versehen.