



Heidenheim
an der Brenz

Bebauungsplan "Reutenen-Süd"

in Heidenheim-Mergelstetten

Baubereichsplan 12.00

Maßstab 1:1000

Planzeichnung und textliche Festsetzungen in der Fassung vom 28.04.2020, redaktionell geändert am 19.11.2020.

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, 19.11.2020

Herbert Kneule
Stadtobervermessungsrat

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, städtebauliche Planung und
Umwelt
Heidenheim, 19.11.2020

Ralf Käpplinger
Diplom-Ingenieur

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan	am 18.10.2018
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 16.11.2018
Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB	am 26.05.2020
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung	am 19.06.2020
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	vom 29.06.2020 bis 31.07.2020
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat	am 17.12.2020
Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart	am 10.02.2021

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, 24.02.2021

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen am 26.02.2021 tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim, 26.02.2021

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen:

BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

LBO BW in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

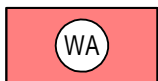
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachform	Bauweise
Gebäudehöhe	Bebauungsart

Nutzungsschablonen allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA4

WA1	II	WA2	II
0,4	⊙1,0	0,4	⊙1,0
FD,PD	o	FD,PD	o
GH max. 7,00 m	△ED	GH max. 7,00 m	△D

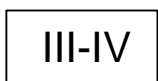
WA3	II	WA4	III-IV
0,4	⊙1,0	0,4	⊙1,2
FD,PD	o	FD,PD	a
GH max. 9,50 m	△DH	GH max. 15,00 m	△E



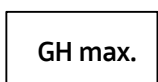
Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



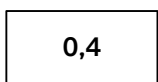
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



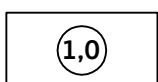
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



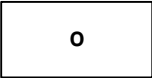
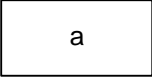


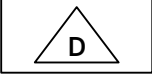
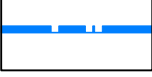
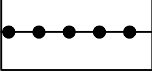







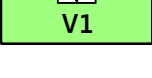
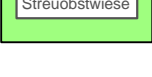

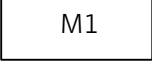

Gebäudehöhe in m als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

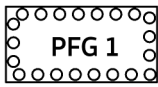


Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

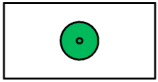


Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 20 und 21a BauNVO)

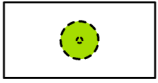
	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Nur Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
	Verkehrsfläche (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche (öffentlich), unverbindliche Zeckbestimmung Parken (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (Gemeinschaftstiefgarage) (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche - Grünanlage (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche - Spielplatz (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Verkehrsrün - Bestandteil der Verkehrsfläche i.S.v. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB, Bezeichnung der Teilflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche - mit Angabe der Zweckbestimmung (Streuobstwiese, Feldhecke) (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)
	Bezeichnung Maßnahmenfläche (Ausgleichsflächen)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)



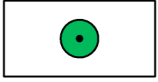
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



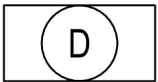
Unverbindlicher Standort für das Anpflanzen von Einzelbäumen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



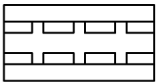
Standorte für die Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



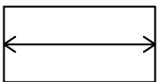
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)



Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs.6 BauGB)



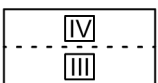
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Längsachse der Hauptbaukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



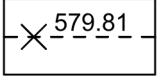
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 - 1

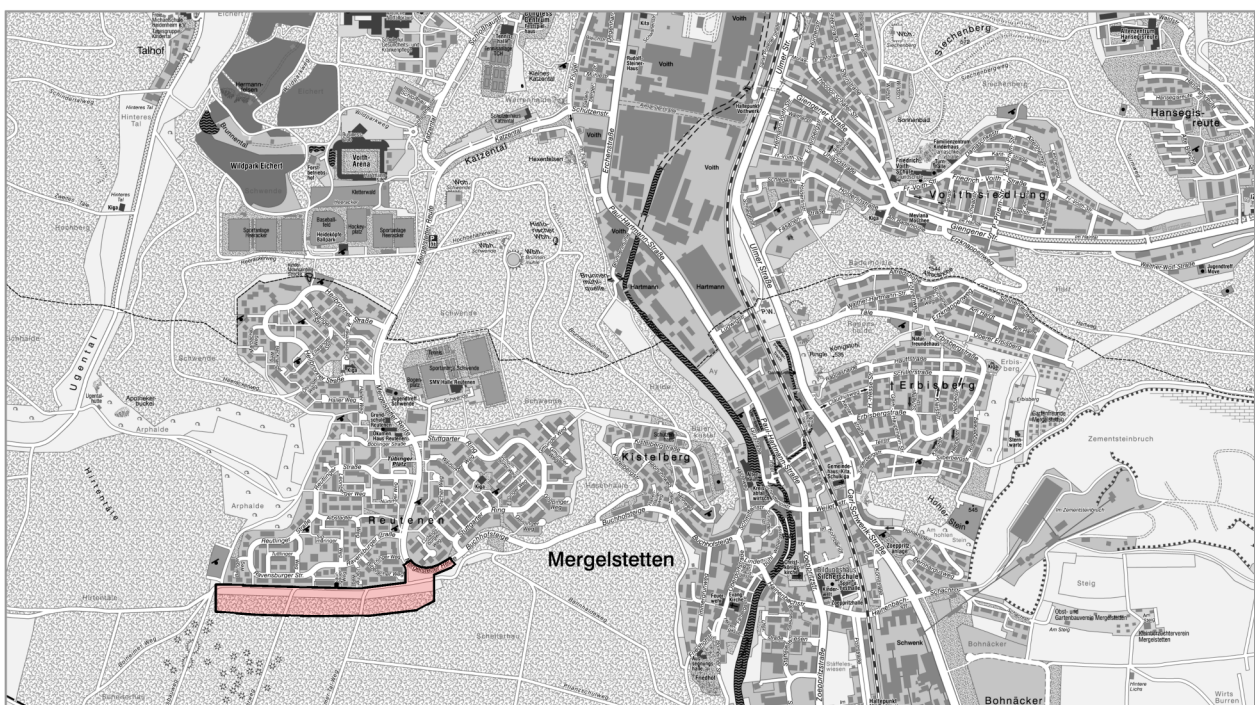


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



Unverbindliche Höhenlage der Verkehrsfläche in Meter über Normalnull (DHHN12 - Höhenstatus 130)

Übersichtslageplan



A Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Reuteneben-Süd“

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr.5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 – 21 a BauNVO)

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

Für das gesamte Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 darf die GRZ mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50 vom Hundert, d.h. bis zu einer GRZ von 0,6, überschritten werden. Weitere Überschreitungsmöglichkeiten sind ausgeschlossen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA4 darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche mit Flächen von baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist der Tiefgaragenfläche zuzurechnen. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

1.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 17, 20 und 21 a BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 wird eine maximale GFZ von 1,0 festgesetzt. Für das allgemeine Wohngebiet WA4 gilt eine maximale GFZ von 1,2.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Garagengeschossen (GTGa) nicht mitzurechnen.

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

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind bis zu maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind mindestens 3 und höchstens 4 Vollgeschosse zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Garagengeschosse (GTGa) bei der Ermittlung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht mitzurechnen.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 7,00 m begrenzt. Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 ist eine maximale Höhe von 9,50 m festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA4 dürfen Gebäude bis zu einer maximalen Höhe von 15,0 m errichtet werden.

Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen:

- Die maximalen Gebäudehöhen (GH) werden
- im Falle von Flachdächern vom unteren Maßbezugspunkt (UMBP) bis zur Oberkante Wandabschluss/ Attikaabschluss (inklusive der dazugehörigen Brüstungen) und
- im Falle von Pultdächern vom unteren Maßbezugspunkt (UMBP) bis zur Oberkante Dachhaut

gemessen.

Unterer Maßbezugspunkt (UMBP):

- Als unterer Maßbezugspunkt gilt die Oberkante der geplanten angrenzenden Verkehrsfläche, von der aus die
- Grundstückszufahrt erfolgt, vermittelt auf die Länge der an dieser Verkehrsfläche liegenden Gebäudeaußenwand.

Oberer Maßbezugspunkt (OMBP):

- Bei Flachdächern gilt als oberer Maßbezugspunkt die Oberkante Wandabschluss/ Attikaabschluss bzw. bei zurückgesetzten Geschossen die Oberkante Wandabschluss/ Attikaabschluss des zurückgesetzten Geschosses.
- Bei Pultdächern gilt als oberer Maßbezugspunkt der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit dem oberen Abschluss der Dachhaut auf Seite des Dachfirstes.

Überschreitungen:

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete, notwendige technische Anlagen (z.B. Aufzugs- und Aufgangsbauten) und aufgeständerte Solaranlagen ausnahmsweise um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn diese mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand abgerückt sind und städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen.

2. Zulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 ist die Zahl der Wohneinheiten für Einzelhäuser auf max. 2 Wohneinheiten und für Doppelhäuser und Hausgruppen auf max. 1 Wohneinheit beschränkt.

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

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind nur Doppelhäuser zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Für das allgemeine Wohngebiet WA4 wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt, bei der die straßenzugewandte Gesamtlänge des Gebäudes mindestens 40 m betragen muss. Zulässig sind im WA4 Einzelhäuser.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2. BauGB)

Die im Plan durch Doppelpfeile bzw. im WA 4 durch Winkelpfeil festgesetzte Stellung der Hauptbaukörper (Längsachse der Hauptbaukörper) ist einzuhalten. Abweichungen von bis zu maximal 5 Grad (Altgrad) sind zulässig.

5. 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.

6. Nebenanlagen (§§ 14 und 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je Grundstück jeweils 1 Gebäude als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO zulässig. Soweit keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen sind Ausnahmen für notwendige Einhausungen für Fahrräder, Holzlegen und Müllplätze zulässig. Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig. Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen für Ver- und Entsorgung) können, soweit dies städtebaulich vertretbar ist, Ausnahmen zugelassen werden. Technische Anlagen für die Energiegewinnung im Sinne von § 14 Abs. 3 BauNVO (Nutzung Solarenergie, Kraft-Wärme- Kopplungsanlagen etc.) sind hiervon nicht berührt. Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).

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

Die besondere Zweckbestimmung und Aufteilung der Verkehrsflächen sowie die eingezeichneten Böschungen sind unverbindlich.

8. 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.

9. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m §§ 12 und 21a)

9.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 12 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind offene sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

9.2 Tiefgaragen (§§ 12 und 21 a BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA4 darf eine Gemeinschaftstiefgarage innerhalb der Baugrenzen und in den mit GTGa gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Zur Errichtung der Zufahrtsrampe darf die Baugrenze überschritten werden.

Zwischen der Tiefgarage und der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine ebene Zufahrt von mindestens 5,0 m Länge nachzuweisen.

Die Tiefgarage ist unterhalb des bestehenden Geländeneiveaus zu errichten, mit mindestens 60 cm Erdreich abzudecken und intensiv zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und gärtnerisch zu pflegen (siehe Textfestsetzung A 12.2.2).

10. Leitungsrechte (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA4 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Heidenheim zur Haltung und Unterhaltung eines bestehenden Mischwasserkanals festgesetzt (LR – Leitungsrecht).

11. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA4 ist eine „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG mit dem Planzeichen Nr. 15.6 der Planzeichenverordnung festgesetzt.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 (Juli 2016) nachzuweisen.

Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R`w,res in dB) nach DIN 4109-1 vom Juli 2016, Tabelle 7	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches	Bürräume und Ähnliches
III	35	30
IV	40	35

Fensteröffnungen schutzbedürftiger Schlafräume sind an die von der „Mergelstetter Reute“ abgewandten Gebäudefassaden (Südwestfassaden) zu orientieren. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume ist unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 durch geeignete technische Maßnahmen eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

12. Grünordnerische Festsetzungen

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

Ausgleichsfläche M1

Auf Maßnahmenfläche M1 sind mindesten 21 hochstämmige Obsthochstämme zu pflanzen. Die gehölzfreien Bereiche der Streuobstwiese sind mit einer artenreichen Glatthaferwiesen-Mischung (autochthones Saatgut) einzusäen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen.

Ausgleichsflächen M2, M3 und M4

Zur Eingrünung des Plangebiets ist auf den Maßnahmenflächen M2, M3 und M4 jeweils 3-reihige freiwachsende Hecken, bestehend aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung mit einem Pflanzabstand von 1,5 m anzulegen. Die Hecken sind unregelmäßig verteilt auf der Fläche anzulegen. Mindestlänge 25 m. Es sind mind. 5 Straucharten gemäß Pflanzliste zu verwenden. Um die Hecken sind zusätzlich 1,5 m breiter Pufferstreifen mit einer artenreichen Blümmischung Schmetterlings- Wildbienen-saum, autochthones Saatgut) einzusäen. Die sonstigen vegetationsfreien Bereiche sind mit einer artenreichen Glatthaferwiesen-Mischung (autochthones Saatgut) einzusäen. Die Wiesen sind extensiv zu pflegen.

M2: 700 m² Feldhecke (entspricht rd. 29 % der Fläche)

M3: 700 m² Feldhecke (entspricht rd. 23 % der Fläche)

M4: 600 m² Feldhecke (entspricht rd. 17 % der Fläche)

Ausgleichsfläche M5

Auf Maßnahmenfläche M5 sind mindesten 5 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Die gehölzfreien Bereiche der Streuobstwiese sind mit einer artenreichen Glatthaferwiese-Mischung (autochthones Saatgut) einzusäen. Die Wiese ist extensiv zu pflegen.

Ausgleichsfläche M6, M7 und M8

Zur Eingrünung des Baugebietes ist auf den Maßnahmenflächen M6, M7 und M8 jeweils eine einreihige freiwachsende Hecke bestehend aus Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,5 m anzulegen. Die Hecken sind unregelmäßig verteilt bevorzugt entlang der Wege zu pflanzen. Mindestlänge 25 m. Es sind mind. 5 Straucharten gemäß Pflanzliste zu verwenden. Die gehölzfreien Bereiche sind mit einer artenreichen Blümmischung (Schmetterlings- Wildbienen-saum, autochthones Saatgut) einzusäen.

M6: 280 m² Feldhecke (entspricht rd. 24 % der Fläche)

M7: 260 m² Feldhecke (entspricht rd. 24 % der Fläche)

M8: 250 m² Feldhecke (entspricht rd. 24 % der Fläche)

Die Gehölze sind gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sowie langfristig gegen Schäden zu schützen.

Umlegung der Kompensationskosten:

Für die Durchführung der zugeordneten Kompensationskosten werden gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB i.V.m. der Satzung der Stadt Heidenheim zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 1.10.1998 Kostenerstattungsbeiträge erhoben. Die Kompensationskosten sind zu 52,2 % den Wohnbaugrundstücken, zu 16,2 % den Erschließungsanlagen und zu 31,6 % den öffentlichen Grünflächen zuzuordnen.

Hinweis:

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich erfolgt teilweise durch Festsetzungen im Bebauungsplan "Reutenen- Süd" (§ 1 a Abs. 3 Satz 2 BauGB) und teilweise auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Der Ausgleich auf gemeindeeigenen Flächen ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan Reutenen-Süd dargelegt.

12.2 Pflanzgebote und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

12.2.1 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Pflanzbindung heimische Sträucher und Hecken (PFB1 und PFB 2):

Die als Pflanzbindung eingetragenen Sträucher und Hecken sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

Standort für Einzelbäume:

Die als Pflanzbindung eingetragenen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.

12.2.2 Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist zur Einfriedung desselben eine zweireihige Sichtschutzhecke aus 5 verschiedenen Straucharten gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die sonstige begrünte Fläche ist gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Im Bereich von Verkehrsgrünflächen (V1, V2, V3, V4 , V5, V6, V7,V8, V9, V10) sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 59 hochstämmige, kleinkronige, einheimische Laub- und Obstbäume mit einer Mindestgröße von 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden. Der Abstand der Baumstandorte von dem Weg darf 1,20 m nicht unterschreiten. Der Abstand der Bäume untereinander darf 15 m nicht unterschreiten. Der Unterwuchs ist als artenreiche Blumenwiese gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen (Ansaat einer Gras- und Kräutermischung). Die Bäume sind langfristig gegen Schäden zu schützen.

Im Bereich von Verkehrsgrünflächen (V11, V12, V13, V14, V15, V16, V17) sind gemäß zeichnerischer Festsetzung hochstämmige, großkronige einheimische Laubbäume mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den eingezeichneten Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden. Der Unterwuchs ist als artenreiche Blumenwiese gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen (Ansaat einer Gras- und Kräutermischung). Die Bäume sind langfristig gegen Schäden zu schützen.

Private Grundstücksflächen

PFG 1: Zur Eingrünung des Baugebietes ist auf den Flächen PFG1 jeweils eine einreihige freiwachsende Hecken aus Sträuchern mit einem seitlichen Pflanzabstand von 1,5 m anzulegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu Wegen oder baulichen Anlagen ist ein Abstand von 1,5 m freizuhalten. Es sind mind. 5 Straucharten zu verwenden.

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger einheimischer Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von bzw. 16-18 cm gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mindestens ein Baum ist im Vorgartenbereich zu pflanzen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind drei Bäume entlang des Weges C gemäß zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Der Standort der restlichen Bäume kann auf dem Grundstück frei gewählt werden. Zu baulichen Anlagen und Planstraße A ist ein Abstand von jeweils 1,5 m freizuhalten. Die Bäume sind langfristig gegen Schäden zu schützen.

Die Dächer der Hauptgebäude, überdachten Stellplätze (Carports) und Garagen sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht (Substratschicht) muss im Mittel mindestens 10 cm betragen (s. B 1.2).

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die Decken von Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden und deren Zuwegungen sowie Nebenanlagen überbaut werden zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss mindestens 60 cm, im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 80 cm betragen.

12.2.3 Pflanzenliste 1 – Bäume und Sträucher

Es muss generell auf standortgerechte und heimische Pflanzen zurückgegriffen werden. Das Pflanzenmaterial muss aus autochthonen Beständen (Baumschulen in der Region mit ähnlichem Standort) stammen. Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen sind 2x verpflanzt, 60 - 100 cm, Pflanzenraster 1,5 m² / Pflanze.

Baumarten

Grosskronige Baumarten (Höhe bis über 20m)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Betula pendula	(Hänge-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

Mittel- und kleinkronige Bäume (Höhe bis max. 20 m)

Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Sorbus aucuparia	(Elsbeere)
Ulmus glabra	(Berg-Ulme)

und Obstgehölze

Solitärsträucher und Sträucher

Amelanchier lamarckii	(Felsenbirne)
Buddleia alternifolia	(Sommerflieder)
Buddleia davidii	(Sommerflieder)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Rhamnus cathartica	(Echter Kreuzdorn)
Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Salix viminalis	(Korb-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
Sorbus domestica	(Speierling)
Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

12.2.4 Pflanzqualitäten

Mindestpflanzqualität der Bäume 1. Wuchsordnung (20 – 40 m Höhe):

Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm

Mindestpflanzqualität der Bäume 2. und 3. Wuchsordnung (7 - 12/15 – 20 m Höhe):

Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm

B Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Reutenen-Süd“

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet sind für Hauptbaukörper sowie für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur Flachdächer und leichtgeneigte Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig.

1.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptgebäude, überdachten Stellplätze (Carports) und Garagen sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht (Substratschicht) muss im Mittel mindestens 10 cm betragen.

1.3 Dachaufbauten, Querbauten, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte

Als Dachaufbauten sind zugelassen:

- technische Aufbauten
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung
- je Gebäude eine Antennenanlage

Diese Aufbauten und Anlagen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten und sind um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Ihre Grundflächen dürfen zudem insgesamt 10 % der Dachfläche nicht überschreiten. Mit technischen Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen) dürfen maximal 50 % der Dachfläche überdeckt werden. Die Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen nach Ziffer B 1.2 besteht in jedem Fall.

1.4 Gestaltung von Doppelhäusern und Reihenhäusern

Doppelhäuser und Hausgruppen sind gestalterisch bezüglich ihrer Dachform, Dachneigung, Materialauswahl und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2. Werbeanlagen (§74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig, in denen sich die Leistungsstätte befindet. Je Leistungsstätte ist nur 1 Werbeanlage an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite bis max. 1 qm Größe zulässig.

Werbeanlagen dürfen nicht freistehend bzw. selbstständig ausgebildet werden. Sie sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen nicht über die Traufen bzw. Brüstungshöhen des 1. Obergeschosses hinausragen.

Weit ausstrahlende und großflächige Leuchtreklamen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht zulässig.

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

3.1 Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen

Die Befestigung der Zufahrten, Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Dränsteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc. mit mindestens 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.

3.2 Vorgartenbereich

Im Bereich der Vorgärten (nicht überbaute Grundstücksfläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Gebäudefront, einschließlich der jeweiligen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) sind zugelassen:

- offene Stellplätze
- überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen, mit einem Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen
- Abfallbehälterstandorte, mit einem Mindestabstand von 1,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Diese sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste abzuschirmen.

In den Vorgärten nicht zugelassen sind:

- alle Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- Kies- oder Steingärten.

Der Vorgartenbereich darf maximal zu 50% durch die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen oder anderweitige Maßnahmen versiegelt oder befestigt werden. Die restliche Fläche des Vorgartenbereichs ist als Grünfläche anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten. Die Anlage von Kies- oder Steingärten (umgangssprachlich sog. „Schottergärten“) ist unzulässig.

3.3 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke hin zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind zulässig:

- geschnittene und freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m
- eingewachsene Holz- und Drahtzäune beliebiger Art mit einer Höhe von max. 1,00 m.

Nicht zulässig sind zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen:

- Sockelmauern

- jegliche feste Einfriedungen aus Metall, Kunststoff und (Natur-)Stein (z.B. Doppelstabmattenzäune, gemauerte Einfriedungen, Gabionen u.ä.).

Zwischen dem Boden und der Unterkante von Zäunen ist ein optisch wirksamer Mindestabstand von 20 cm einzuhalten (Barrierefreie Zäune).

4. Höhenlage der Grundstücke (Aufschüttungen und Abgrabungen)

(§74 Abs. 3 Nr. 1 LBO BW)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen darf der bestehende Geländeverlauf auf dem Grundstück nicht verändert werden. Der Geländeverlauf darf nur zur Angleichung der Höhenlage des Grundstücks an die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert werden. Auf den Grundstücken sind geringfügige Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind zur Herstellung einer Tiefgarage Abgrabungen im dafür erforderlichen Umfang zulässig.

5. Regenwasserbehandlung (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW)

Das nicht belastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten bzw. im Abfluss zu verzögern. Dächer sind zu begrünen (extensiv, mindestens 10 cm Substratdicke). Das verbleibende nicht belastete Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal in das außerhalb des Geltungsbereichs geplante Versickerungsbecken einzuleiten. Der Anschluss von Drainagen an die Kanalisation ist unzulässig.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO BW)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen 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 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz

Im westlichen Teil des Plangebiets ist ein bekanntes und eingetragenes Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 2 DSchG betroffen (Grabhügelfeld aus dem 6./5.Jh.v.Chr.).

Bei 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. Waldabstand

Für den östlichen, südlichen und westlichen Teil des Geltungsbereiches wurde der einzuhaltende Waldabstand in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Gemäß § 4 (3) LBO BW müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

D Hinweise

1. Wasserschutz

Das gesamte Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone 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.

Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.

2. Versickerung von anfallenden Oberflächenwässern

Gemäß § 55 b Abs. 2 Wassergesetz BW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es wird empfohlen eine Pufferung des Regenwassers durch selbstentleerende Retentions- Zisternen, Versickerungsmulden oder Regenwasserteiche vorzunehmen. Für diese naturnahen oder technischen Anlagen sollte ein Fassungsvermögen von mindestens 25 l/m² Dachfläche vorgesehen werden.

Bei der Anlegung von Versickerungsanlagen sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und das Regelwerk DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall zu beachten. Da aufgrund der geologischen Verhältnisse Verkars- tungserscheinungen (z.B. offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) nicht ausgeschlossen werden können, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

Es ist sicherzustellen, dass durch die zentrale Versickerung von Niederschlags- oder anderen Oberflächenwässern keine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften erfolgt.

3. Bodenschutz

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 und Bauausführung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist, sofern es sich nicht um Alt-ablagerungen handelt. 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 Landratsamts Heidenheim.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bauvorhabens Reutenen Süd die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 darf das Roden von Bäumen und Gehölzen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Bei Bau- und Rodungsarbeiten ist darauf zu achten, dass das Töten, Verletzen und erhebliche Stören von geschützten Tierarten verboten ist. Im Siedlungsraum sind insbesondere heimische Vogel- und Fledermausarten durch Schaffung von geeigneten Brut- und Nisthabitaten in ihrem Fortbestand zu schützen.

Maßnahmen zur Vermeidung (V) von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

- V1: Baufeldfreimachung
- V1a: Behutsame Rodung Gehölze, Freiräumen Baufeld 1.10 bis Ende Februar. Vor behutsamer Fällung Untersuchung auf Vorkommen Feldmäuse/Vögel.
- V1b: Behutsame Entfernung Habitatstrukturen der Haselmaus und Umlagerung vor August 30 Ersatzröhren für Haselmaus. Ab 1. Oktober entfernen der Vegetation (insbesondere Habitatstrukturen).
- V2: Fortpflanzungs- und Ruhestätten Fledermäuse/Vögel (Höhlen und Nischenbrüter)
- V2a: Größtmöglicher Erhalt der Eichen.
- V2b: Einzelentnahmen von Höhlenbäume. Verlagerung der Bäume in umliegende, ungestörte Waldbereiche und Befestigung an standfesten Bäumen.
- V2c: Anbringen von Nisthilfen im direkten Umfeld der Baufläche vor der Baufeldfreimachung: 3 Fledermausbretter, 3 Fledermaus-Flachkästen, 5 Fledermaus-Höhlen sowie 5 Spechtkästen.
- V2d: Zur langfristigen Sicherung des Baumhöhlenbestandes sind insgesamt 10 potentielle Höhlenbäume (Laubbäume) im Umfeld vor der Baufeldfreimachung durch Anritzen zu präparieren.
- V3: Nahrungsangebot Vögel, insbesondere Grünspecht
- V3a: Erhalt bzw. Verbesserung der Nahrungsflächen durch Pflege (Entbuschung) des Magerrasens in Nordosten.(Biotop-Nr. 173261353046).

V3b: Herstellung der Abstandsfläche im Süden zwischen geplanter Bebauung und Wald als strukturreichen Offenlandlebensraum.

5. Immissionsschutz (Verkehrslärm)

Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016) zu verstehen. Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109- 1 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpiegeln nach DIN 4109-2 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse) sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Anlage 5.2/1 Punkt 5 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums und des Wirtschaftsministeriums über Technische Baubestimmungen (Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB) des Landes Baden-Württemberg vom 20. Dezember 2017 für bauaufsichtliche Nachweise E DIN 4109-1/A1:2017-01 herangezogen werden darf.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Heidenheim, Stadtplanungsamt während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

6. Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und Sträuchern

Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und Sträucher sind besonders behutsam durchzuführen. Der Erhalt von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbestandteilen muss gesichert sein. Die DIN 18920, die ZTV Baum sowie §29 (1) BNatSchG sowie §31 NatSchG sind insbesondere zu beachten.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 sind bei Pflanzungen von Laubbäumen über Telekommunikationsleitungen anzuwenden.

7. Begrünungsaufbau für Dächer

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbepflanzung der Festsetzung B 1.2 sind gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. erlassenen „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2018, auszuführen.

8. Nachweis über die Einhaltung grünordnerischer Festsetzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen (Erdgeschoss-Plan oder Bepflanzungsplan) über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlage einzureichen, welche mindestens die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen.