

Heidenheim
an der Brenz

Baubereichsplan 01.00

Bebauungsplan "Ludwig-Lang-Straße"

(zwischen Brenzstraße, Theodor-Heuss-Straße, Bahnlinie,
St. Pöltener Straße und Ploucquetstraße) in Heidenheim

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, 24.08.2017

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs
Stadtentwicklung, städtebauliche Planung und
Umwelt
Heidenheim, 24.08.2017

Herbert Kneule
Stadtobervermessungsrat

Bernd Lahr
Diplom-Ingenieur

VERFAHRENSVERMERKE:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 29.07.2004	am 26.08.2004
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 18.09.2009
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	vom 28.09.2009	bis 29.10.2009
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der erneuten Auslegung		am 21.10.2011
erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	vom 31.10.2011	bis 02.12.2011
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der erneuten Auslegung		am 29.09.2017
erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	vom 09.10.2017	bis 10.11.2017
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am 26.04.2018

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, 27.04.2018

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen
tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 22.06.2018
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim, 25.06.2018

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN:

BAUGESETZBUCH (BauGB)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)
GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)
LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ
(LBodSchAG)

vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 04.05.2017
vom 23.01.2004 zuletzt geändert am 04.05.2017
vom 18.12.1990 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

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

Art der baulichen Nutzung

Grund- flächenzahl	Geschoss- flächenzahl
Bauweise	Vollgeschosse
zulässige Gebäudehöhe	



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)



Kerngebiete (§ 7 BauNVO)



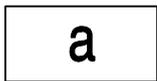
Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)



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



Baugrenze für Bebauung ab 6,0 m über der Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



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



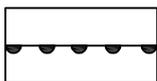
öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



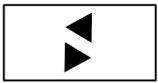
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentl. Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsber. Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



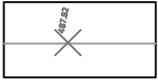
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



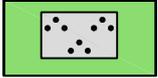
Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Fahrbahnrand (unverbindliche)



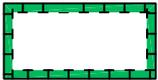
Straßenmitte mit Höhenpunkte (Darstellung)



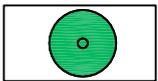
öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung "Parkanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



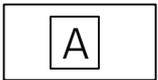
Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



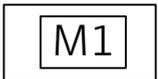
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



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



Bezeichnung Grünfläche



Bezeichnung Maßnahmenfläche



Verkehrsgrün



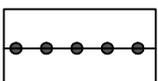
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



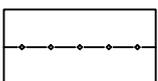
Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)



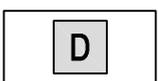
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

- In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- In MI1 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe nicht allgemein zulässig. Diese können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)
- In MI2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nicht zulässig. (§ 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

1.2 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

- In den Urbanen Gebieten sind die allgemein zulässigen sonstige Gewerbebetriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig. Ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.3 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

- In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) nicht zulässig. Ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO)
- In MK1 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Wohnungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 5 und 6)
- In MK2 ist der großflächige Einzelhandel nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur im 1. Obergeschoss zulässig. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

1.4 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- Die zulässigen Gebäudehöhen werden nach dem zeichnerischen Teil bestimmt und werden zwischen unterem Maßbezugspunkt und Gebäudeoberkante gemessen. Der untere Maßbezugspunkt wird wie folgt ermittelt: Oberkante bestehende angrenzende Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt, vermittelt auf die Länge der an dieser Verkehrsfläche liegenden Gebäudeaußenwand.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)

- Die abweichende Bauweise setzt abweichend von der geschlossenen Bauweise fest, dass bauliche Anlagen an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden dürfen und die Gebäude die Länge von 50 m überschreiten dürfen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Im MU ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden nach § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO BW bis zu einer Tiefe von 0,2 der Wandhöhe zulässig. Eine Tiefe von 2,5 m (§ 5 Abs. 7 LBO BW) darf nicht unterschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- Eine Überbauung des Geh- und Radwegs östlich der Ludwig-Lang-Straße in Verlängerung der Christianstraße kann ab einer Höhe von 6,0 m über der Wegfläche zugelassen werden.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise zulässig.

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

- Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)

- Im Bereich des städtischen Abwasserkanals in der öffentlichen Grünfläche A sind Bäume und tiefwurzelnde Pflanzen nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

- Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind im Bebauungsplangebiet für Heizzwecke emissionsarme Brennstoffe zu verwenden. Feste Brennstoffe wie Holz oder Kohle sind nicht zulässig, Holzpellets sind hiervon ausgenommen.

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

- In den durch Planzeichen 15.6 PlanZVO 90 umgrenzten Bereichen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tag- und Nachtzeit überschritten.
- Fensteröffnungen von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind an den Gebäudeseiten, die vom Verkehrslärm abgewandt sind, anzuordnen. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, müssen Maßnahmen zur Belüftung der schutzbedürftigen Räume durchgeführt werden. Dies können schallgedämmte mechanische Lüftungsanlagen, zentrale Belüftungseinrichtungen, Wintergartenvorbauten oder Festverglasungen vor den Fensteröffnungen, unter Wahrung der Innenschallpegel gemäß VDI 2719, sein. Anderweitige Maßnahmen können nur nach gutachterlichem Nachweis zugelassen werden.
- Ebenso müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich IV-V erforderlich sind. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

9. Grünordnerische Festsetzungen und naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 9 BauGB und BauNVO)

9.1 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und großflächig zur Versickerung zu bringen. Soweit eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, erfolgt die Einleitung über ein modifiziertes Trennsystem in die Brenz.
- Alle Flachdächer im MU, im Bereich zwischen der Christianstraße, An der Stadtwaage, Brenzstraße und Ploucquetstraße, sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 0,10 m Substratschicht zu überdecken.

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

- Öffentliche Grünflächen werden entlang der Brenz sowie im Straßenraum, als Straßenbegleitgrün, festgesetzt. Die Lage der Grünflächen im öffentlichen Straßenraum kann im Zuge der Straßenplanung geändert werden.
- Die Grünflächen und alle sonstigen Maßnahmen zum Ausgleich von Natur und Landschaft können auf andere Bebauungsplangebiete in Heidenheim angerechnet werden. Dies ist im Bedarfsfall über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

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

- Die nicht bebauten und nicht durch notwendige Erschließungswege überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Die öffentlichen Grünflächen M1-M6 entlang der Brenz werden als Maßnahmenflächen festgesetzt und als Ausgleichsflächen angerechnet. Dieser Ausgleich kann auf andere Flächen in Heidenheim angerechnet werden.

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

- Die öffentlichen Grünflächen M1-M6 entlang der Brenz sind nach landschafts- bzw. stadtgestalterischen Aspekten mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Im Mischgebiet M11 sowie den Urbanen Gebieten sind je 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Laubbaum und drei Strauchgruppen (3-5 standortgerechte Sträucher je Gruppe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Pflanzgebote von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum sind einzuhalten. Die Lage kann im Zuge der Straßenplanung geändert werden.

B. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

- 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.
- Auf die Eigenwasserversorgung der Firma Voith für Trinkwasser und Brauchwasser wird hingewiesen.
- Die Versorgung des Gebiets mit den üblichen Leitungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) ist gesichert. Bei Baumpflanzungen sind diese Leitungen zu beachten und im Bedarfsfall auf Kosten des Verursachers zu verlegen.
- Die Abfallbeseitigung wird in das bestehende System des Landkreises integriert. Der Bauherr ist für ausreichende Abfallbehälter auf privatem Grundstück verantwortlich.
- Die Entwässerung des Gebiets erfolgt über den Anschluss an das bestehende Entwässerungssystem und Regenrückhaltungsmaßnahmen.

- Die beiden im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen handelt es sich um folgende Altstandorte:

AS Christianstraße 25,

frühere Nutzung: Metallverarbeitung, Tankstelle, KfZ-Gewerbe,
Vorklassifiziert auf Beweismiveau 1 mit Handlungsbedarf und Entsorgungsrelevanz

AS Brenzstraße 40,

frühere Nutzung: öffentliche Tankstelle,
Verdachtserkundung 2008 mit Bewertung auf Beweismiveau 2 mit Handlungsbedarf B und Neubewertung bei Nutzungsänderung
Weitere Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Heidenheim zu verständigen. (§ 3 Abs. 1 LBodSchAG).

- 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.
- Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- Im Plangebiet befindet sich folgende Denkmale: Christianstraße 25, Ploucquetstraße 3 und St. Pöltener Straße 45. Bei Veränderungen der Gebäude ist Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu halten.
- Bereiche eines römischen Vicus (Zivilsiedlung zum Kastell) und des abgegangenen Dorfes Heidenheim reichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Sollten Bodeneingriffe in noch ungestörten Bereichen vorgesehen sein, sind rechtzeitig Baggerschnitte unter Beteiligung des Regierungspräsidiums Stuttgart Referat 84.2 Archäologische Denkmalpflege durchzuführen. Dies gilt insbesondere noch für die Bereiche zwischen der Straße An der Stadtwaage und der Brenz sowie zwischen der Brenz und der Theodor-Heuss-Straße. Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Jegliche Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos hinzunehmen. Sollten Schutzmaßnahmen notwendig sein, sind diese auf Kosten der Stadt bzw. der Anlieger außerhalb des Bahngeländes zu errichten. Auf eventuelle Belästigungen durch die Bahn wird hingewiesen. Bei Anpflanzungen entlang der Bahnlinie sind die Bestimmungen des Nachbarrechts und das Merkblatt der DB über Pflanzabstände zu beachten. Bei der Planung und Herstellung von Beleuchtungseinrichtungen auf den Grundstücken südlich der Bahnanlagen ist darauf zu achten, dass von diesen keine Blendwirkungen auf den Bahnbetrieb ausgehen.
- Aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen