

Stadt Heidenheim

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Haintal / Hardtwald“

Bebauungsplan im Normalverfahren mit Umweltprüfung -
§ 2 BauGB

TEXTTEIL

Planungsrechtliche Festsetzungen | Örtliche Bauvorschriften | Hinweise |
Verfahrensvermerke | Pflanzliste

VORENTWURF

26.08.2024

Inhalt

I	GRUNDLAGEN	3
(1)	Rechtsgrundlagen	3
(2)	Anhang zum Bebauungsplan	3
(3)	Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften	3
(4)	Geltungsbereich	4
(5)	Begriffsdefinitionen	4
II	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
(1)	Art der baulichen Nutzung	5
(2)	Maß der baulichen Nutzung	6
(3)	Bauweise	7
(4)	Überbaubare Grundstücksfläche	7
(5)	Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	7
(6)	Nebenanlagen	7
(7)	Verkehrsflächen	7
(8)	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
(9)	Versorgungsflächen	8
(10)	Grünflächen	8
(11)	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
(12)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	9
(13)	Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben;	9
(14)	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	10
III	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
(1)	Gestaltung der baulichen Anlagen	11
(2)	Fasadengestaltung	11
(3)	Werbeanlagen	11
(4)	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	12
(5)	Einfriedungen und Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	12
(6)	Stellplatzverpflichtung	13
(7)	Geländeveränderungen	13
IV	Hinweise	14
V	VERFAHRENSVERMERKE	16
VI	ANHANG	17

I GRUNDLAGEN

(1) Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06. 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

(2) Anhang zum Bebauungsplan

Pflanzkatalog – Pflanzliste – wird im weiteren Verfahren ergänzt

(3) Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**
wird im weiteren Verfahren ergänzt
- **Artenschutzrechtliche Bewertung und spezieller Artenschutz**
wird im weiteren Verfahren ergänzt
- **Lärmimmissionsprognose**
wird im weiteren Verfahren ergänzt
- **ggf. weitere Gutachten**

(4) Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

(5) Begriffsdefinitionen

Zur Klarstellung der planerischen Intention und zur Vermeidung von Missverständnissen werden die folgenden Begriffe vorab definiert:

- **Begrünung:**
Damit ist die vegetative Bepflanzung mit lebenden Pflanzen und Gräsern gemeint, um die Wohngebiete und Urbane Gebiete ökologisch aufzuwerten. **Nicht** gemeint sind lediglich farblich (grün) gestaltete Flächen und Bereiche.

- **Gärtnerisch anzulegen:**
Damit ist das gestaltete Anpflanzen der nicht-bebauten Grundstücke mithilfe von lebenden Pflanzen, Gräsern, Bäumen und Sträuchern zur Sicherung ökologisch hochwertiger Freiflächen gemeint.

II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(1) Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise zulässig sind (§4 Abs. 3 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung

sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **nicht zulässig**.

MU – Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Allgemein Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen

sind gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Die Baurechtsbehörde kann entscheiden, dass in einem oder mehreren Gebäuden nur eine Nutzungsart zugelassen wird (Wohnen oder soziale oder kulturelle oder gewerbliche Nutzung), wenn der Gebietscharakter über das gesamte Plangebiet gewahrt wird.

(2) Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16-21a BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen

Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb - Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf im gesamten Plangebiet durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die unterirdischen Bauteile werden auf die zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 4 Nr. 1,3 BauNVO (erweiterte GRZ) lediglich zu 50% angerechnet, sofern sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m ausgeführt werden.

Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Pro Gebäude ist maximal ein Staffelgeschoss zulässig. Die maximale HbA ist einzuhalten.

Geschossfläche (§20 Abs.3 BauNVO)

Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale höhe der baulichen Anlagen wird im weiteren Verfahren dargestellt.

(3) Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO
Entsprechend den Einschrieben im Plan.

o: offene Bauweise

a: abweichende Bauweise

Bei der abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

(4) Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

(5) Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. § 12 BauNVO

Offene Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

Tiefgaragen und oberirdische Teile der Tiefgaragen, die deren Einhausung dienen, sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche (TG) zulässig.

Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m zu versehen.

(6) Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. § 14 BauNVO

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen, überdachte, notwendige Fahrradabstellplätze und gestaltete, begrünte, freistehende Lärmschutzvorrichtungen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(7) Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Für die öffentlichen Verkehrsflächen (Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Flächen für das Parken, Wege/Gehwege) ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgeblich. Die dargestellten Aufteilungen sind nicht verbindlich. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

(8) Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Erschließung der Tiefgaragen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

(9) Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind zur (Strom)versorgung des Gebietes Flächen für Trafostationen festgesetzt.

Die Standorte werden im weiteren Verfahren noch dargestellt.

(10) Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen G1, G2

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch durch Ansaat mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung aus autochthonem Saatgut oder Pflanzung von Stauden und Gehölzen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Die Nutzung sowie die Gestaltung / Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit den entsprechenden Pflanzgeboten werden im weiteren Verfahren dargestellt.

(11) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Die Inhalte zum Schutz, Pflege und Entwicklung werden im weiteren Verfahren im Rahmen der weiteren Untersuchungen noch dargestellt.

(12) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belasten.

- **gr 1:** Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit.

- **lr 1:** Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger der 110 kv Leitung der ENBW.

- **lr 2:** Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger der Landeswasserversorgung.

Die Leitungsrechte werden im weiteren Verfahren noch genauer dargestellt und gegebenenfalls ergänzt.

(13) Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben;

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Inhalte zum Schallschutz werden im weiteren Verfahren planungsrechtlich dargestellt und gesichert.

(14) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs.1 Nr. 25a

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der als Anlage angefügten Pflanzliste zu entnehmen. Bei Ausfall von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Die Inhalte zu den jeweiligen Pflanzgeboten werden im weiteren Verfahren noch dargestellt.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(1) Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachform/-neigung

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer und Mansardendächer. Flachdächer sind entsprechend II.9 (Dachbegrünung) zu begrünen.

Für Vordächer, Dächer von Vorbauten, etc., sowie für untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend §5 Abs.6Nr.1 und 2 LBO sind auch andere Dachneigungen und -formen zulässig.

Dachdeckung

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer-, Zink- oder Blei sind zur schadlosen Regenwasserbewirtschaftung ausgeschlossen.

- *Wird im weiteren Verfahren noch ergänzt.*

(2) Fassadengestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Die Gebäudeaußenflächen sollen in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und/oder Glas ausgeführt werden. An geeigneten Stellen sind Fassadenbegrünungen vorzusehen. Diese sind im Rahmen der Baugenehmigung (Freiflächengestaltungsplan) darzustellen.

(3) Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Im Urbanen Gebiet (MU) ist je Grundstück eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen darf 5,0 m und die Werbefläche je Anlage 8,0 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen an der Gebäudefassade (unselbständige Werbeanlagen), sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos und nur bis zu einer Werbefläche von 4,0 m² und nur bis zur Oberkante des Erdgeschosses zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht,
- Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie
- Großflächenwerbung.

Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und der Proportionen der Architektur unterzuordnen.

Werbeanlagen sind Teil der Genehmigungsplanung und in diesem Verfahren mit der Stadt abzustimmen.

(4) Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gestaltung der Freiflächen ist in einem Freiflächen-gestaltungsplan darzustellen, der zusammen mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Gestaltung von befestigten Flächen

Erschließungsflächen sind auf das funktional notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

Befestigte Flächen wie Terrassen, Wege, Plätze und Zufahrten innerhalb der Außenanlagen sind nur mit wasserdurchlässigen Befestigungen zulässig, ausgenommen davon sind:

- Podeste und Stufenanlagen
- Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind
- Übergeordneter Geh- und Radweg an der westlichen Gebietsgrenze
- wenn andere Rechtsbestimmungen entgegenstehen.

Feuerwehrflächen außerhalb von Fuß- und Radwegen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) herzustellen und in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

(5) Einfriedungen und Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken und Metallzäune in Verbindung mit Naturhecken bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Die Hecken sind aus standortgerechten heimischen Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Auf das Nachbarrecht wird hingewiesen. Gabionen sind nicht zulässig. Bei Zäunen muss zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere auf mind. 70% der Länge ein Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich von 15 cm eingehalten werden.

Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,60m gegenüber der Vorderkante des darunterliegenden Mauerteils zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

Tiefgaragenbauwerke sind davon nicht betroffen.

Stützmauern sind als gestalterisch hochwertige Betonmauern oder Natursteinmauern herzustellen.

(6) Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 Abs. 1 LBO) wird auf 0,9 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

(7) Geländeänderungen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Geländemodellierungen sind im Kenntnissgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

IV Hinweise

(1) Verfahren

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Haintal / Hardtwald" werden zusammen mit dem Bebauungsplan " Haintal / Hardtwald" beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 (7) LBO.

(2) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

(3) Bodenfunde/ Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

(4) Bodenschutz | Geotechnische Hinweise

§ 1a Abs.1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen. Auf das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG Abs. 3 und 4 wird verwiesen.

Durch planerische Maßnahmen und Erdmassenausgleich ist anfallender Bodenaushub nach Möglichkeit zu vermeiden. Einer Verwertung von geeignetem Bodenmaterial vor Ort ist Vorrang zu geben. Ein Erdmassenausgleich ist unter Berücksichtigung des Erhalts der Bodenfunktionen im Bereich von erdgebundenen Vegetationsflächen anzustreben.

Überschüssiger Bodenaushub ist in seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken

eingesetzt werden soll und wieder Bodenfunktionen erfüllen soll, ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu beachten.

Zu Beginn von Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden (sofern vorhanden) abzuschleppen und für mögliche Wiederverwertungen nach Möglichkeit vor Ort in profilierten Mieten (max. Höhe 2m) ohne Verdichtungen zu lagern.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

(5) Altlasten / Baugrund

In der Giengener Straße, Flurstück 4100, befindet sich eine Fläche im Altlastenkataster der Stadt Heidenheim, die jedoch als A-Fall – Ausscheiden / keine Altlast bezeichnet wurde. Damit handelt es sich um einen Altstandort ohne altlastenrelevante Anhaltspunkte. Es sind für die Neubebauung keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

(6) Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Heidenheim ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

(7) Gutachten

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

V VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
§ 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger
öffentlicher Belange
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB

Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen
von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes
§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften
§ 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausferti-
gung).

Heidenheim, den

Michael Salomo, Bürgermeister der Stadt Heidenheim

Inkrafttreten des Bebauungsplanes
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften
durch ortsübliche Bekanntmachung
§ 10 Abs. 3 BauGB

VI ANHANG

Pflanzliste – wird noch ergänzt.