



Heidenheim  
an der Brenz

# Bebauungsplan "Kurze Straße"

in Heidenheim

Baubereichsplan 02.00

Maßstab 1:500

## Satzung

Stand: 31.03.2023

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, 24.08.2021

.....  
Thomas Klopfer  
Stadtobervermessungsrat

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, städtebauliche Planung und  
Umwelt  
Heidenheim, 31.03.2023

.....  
Ralf Käpplinger  
Diplom-Ingenieur

### VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan	25.03.2021
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	30.04.2021
Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 1 BauGB	25.03.2021
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung	30.04.2021
Öffentliche Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanentwurfs	12.05.2021 bis 11.06.2021
Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB	29.11.2022
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung	09.12.2022
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	19.12.2022 bis 20.01.2023
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB	27.04.2023

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans

Heidenheim, .....

.....  
Michael Salomo  
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen am 23.06.2023 tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim, .....

.....  
Michael Salomo  
Oberbürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN:

**BauGB** in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. S. 2023 I Nr. 6)

**BauNVO** in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert am 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

**LBO BW** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358),  
zuletzt geändert am 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41)

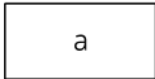
**PlanzV** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG:

### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächen- zahl GFZ
Vollgeschosse	Bauweise
max. Gebäudehöhe	

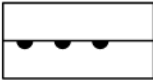
<b>MU</b>	Urbanes Gebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)
<b>SO1</b>	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Einzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
<b>SO2</b>	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Gesundheitszentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
<b>SO3</b>	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Schule (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
<b>0,8</b>	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)
<b>2,0</b>	Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)
<b>IV</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



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



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



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Verkehrsfläche (öffentlich) mit Straßenbegrenzungslinie,  
Straßeneinteilung unverbindlich  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



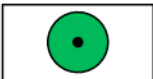
Fläche für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



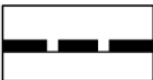
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrung zum Schutz  
gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



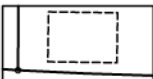
Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1



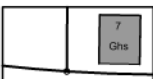
Pflanzbindung für Bäume  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



geplante Gebäude



bestehende Gebäude mit Katastergrenze

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1.1 Urbanes Gebiet, MU (§ 6a BauNVO)**

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO fest. Die Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 (Vergnügungsstätten) und Nr. 2 (Tankstellen) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

##### **1.1.2 Sonstiges Sondergebiet, SO1 - Zweckbestimmung Einzelhandel (§ 11 BauNVO)**

- Das Sondergebiet SO1 dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben als Lebensmittelmärkte zur Grund- und Nahversorgung.
- Die Verkaufsfläche des SO1 (Flurstücks 1705/1) darf insgesamt max. 1.400 m<sup>2</sup> betragen und im Kernsortiment ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente führen. Zentrenrelevante Randsortimente müssen weniger als 10% der Verkaufsfläche des Betriebs einnehmen.
- Als nahversorgungsrelevant im Sinne dieser Festsetzung gelten gemäß Heidenheimer Sortimentsliste (2017) folgende Sortimente:
  - Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke
  - Lebensmittelhandwerk
  - Drogeriewaren einschließlich Kosmetik und Parfümeriewaren
  - Reform- und Apothekerwaren
  - Blumen und Schnittblumen
  - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf und Zeitschriften
  - Tierpflegemittel und Tiernahrung
  - Wasch- und Putzmittel
- Als zentrenrelevante Sortimente gelten gem. Heidenheimer Sortimentsliste (2017) zudem:
  - Antiquitäten
  - Bastelartikel, Geschenkartikel
  - Bekleidung, Textilien, Schuhe, Sportartikel, Stoffe und sonst. Artikel
  - Wäsche, Wolle, Bettwaren
  - Bücher, Papier- und Schreibwaren
  - Elektrowaren, Computer, Handy und Zubehör, Tonträger
  - Feinmechanische Erzeugnisse
  - Fotowaren
  - Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Gläser
  - Hohl- und Stahlwaren, Keramik
  - Kleinkinder- und Babybedarf, Spielwaren
  - Kunstgewerbe
  - Musikhandel
  - Nähmaschinen und Nähzubehör
  - Optische Erzeugnisse
  - Orthopädie
  - Schmuck, Silberwaren, Uhren

- Weiterhin sind im Sondergebiet SO1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

### **1.1.3 Sonstiges Sondergebiet, SO2 - Zweckbestimmung Gesundheitszentrum (§ 11 BauNVO)**

Der Bebauungsplan setzt weiterhin als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ fest. Zulässig sind bauliche Anlagen für gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise können bauliche Anlagen zur Geschäfts- und Büronutzung zugelassen werden.

### **1.1.4 Sonstiges Sondergebiet, SO3 - Zweckbestimmung Schule (§ 11 BauNVO)**

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet SO3 mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Zulässig sind Anlagen zur Schul-, Sport- und Freizeitnutzungen sowie alle dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **1.2.1 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird in dem Urbanen Gebiet sowie in den Sonstigen Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO sind Überschreitungen mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in geringfügigem Ausmaß bis zu einer maximalen GRZ von 0,9 zulässig.

### **1.2.2 Geschoßflächenzahl, GFZ (§ 20 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird in dem Urbanen Gebiet eine maximale GFZ von 2,2 und in den Sonstigen Sondergebieten SO1, SO2 und SO3 eine maximale GFZ von 2,0 festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl wird um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht (§ 21a (5) BauNVO).

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

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 (2) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt und ist entsprechend dem Planeinschrieb in der jeweiligen Nutzungsschablone ersichtlich.

### **1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die zulässige Gebäudehöhe ist gemäß Planeinschrieb in der Nutzungsschablone in dem Urbanen Gebiet festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Firstziegel, Attika o.ä.) und der Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (Vollgeschoss über dem Kellergeschoß) hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt festzulegen. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete, notwendige technische Anlagen und aufgeständerte Solaranlagen ausnahmsweise um max. 1,0 m überschritten werden.

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

Für das Urbane Gebiet sowie die sonstigen Sondergebiete SO1 und SO3 ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Für das Sondergebiet SO2 ist eine abweichende Bauweise mit der Möglichkeit, dass die baulichen Anlagen an die Grundstücksgrenze herangebaut werden dürfen und die Gebäude die Länge von 50 m überschreiten dürfen (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt.

## **3 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. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO (Versorgungsanlagen) sowie offene Stellplätze zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **4 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) an der Ecke Kurze Straße/Meeboldstraße kann ab einer Höhe von 4,5 m über der Wegefläche zugelassen werden.

## **5 Versorgungsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität.

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

### **6.1 Altlastenverdacht**

Im gesamten Planbereich ist mit entsorgungsrelevantem Bodenmaterial zu rechnen. Die Erd- und Aushubarbeiten sind daher von einer fachkundigen Person zu überwachen. Sollte organoleptisch auffälliges bzw. belastetes Material angetroffen werden, ist dies getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### **6.2 Entwässerung**

Sofern es die Bodenverhältnisse sowie die Bodenbelastung zulassen, ist das anfallende Regenwasser der Dach- und Hofflächen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder in Zisternen zu sammeln. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass das Niederschlagswasser nur schadlos und nicht über belasteten Boden versickert wird. Eine Versickerung über 30 cm starken belebten Oberboden ist vorzuziehen. Es dürfen nur modifizierte Sickerschächte eingesetzt werden. Zur Versickerungen werden modifizierte Sickerschächte, Sicker- bzw. Retentionsmulden oder Retentionszisternen empfohlen. Ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal ist herzustellen, wenn eine vollständige Versickerung bzw. Retention auf dem Grundstück nicht gewährleistet werden kann. Eventuell ist für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Heidenheim erforderlich.

### 6.3 Bodenschutz

Auffüllungen mit standortfremdem Boden-/Recyclingmaterial sind im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes Heidenheim abzustimmen.

### 6.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Flachdächern der Hauptgebäude sind dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu überdecken. Es ist eine Substratschichtdicke von mind. 10 cm zu gewährleisten. Hiervon ausgenommen sind Flächen von Dachaufbauten, Kiesrandstreifen und zu Aufenthaltszwecken genutzte Dachterrassenbereiche.

### 6.5 Erhaltung von Bäumen, Pflanzbindung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten und zu entwickeln. Gehölze, die aufgrund von Verkehrssicherheit, Bautätigkeiten, Abgang oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist ein Ersatz mit heimischen standorttypischen Gehölzen (autochthon) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort der Ersatzpflanzung kann dabei zu den in der Planzeichnung variieren.

### 6.6 Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fledermäuse und nachtaktiver Insektenarten sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten.

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

In der Planzeichnung sind „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG“ festgesetzt.

Bereiche mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm und Angabe des zugehörigen Lärmpegelbereichs inkl. zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegel nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018.

<i>Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel <math>L_a</math> [dB]</i>
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten

Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-2 (Januar 2018) nachzuweisen.

Für schutzbedürftige Räume (z. B. Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches) im unmittelbar östlich zur B 19 gelegenen Sondergebiet ist aufgrund der Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005-1 für „Mischgebiete“ zur Tagzeit unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten, z. B. über eine Orientierung einer Fensteröffnung zur Belüftung an eine von der Bundesstraße 19 abgewandten Gebäudefassade, über den Einbau von Schalldämmlüftern, zentralen Belüftungseinrichtungen oder Festverglasung vor den Fensteröffnungen.

Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) im Urbanen Gebiet sind an die vom östlichen, bestehenden Gewerbebetrieb abgewandten Fassadenabschnitte mit Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm zur Nachtzeit für Urbane Gebiete zu orientieren. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind für die Fensteröffnungen vorgenannter Räume unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 geeignete technische Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten, vorzusehen z. B. über nicht öffnbare Fenster oder Festverglasung vor diesen Fensteröffnungen in Kombination mit fensterunabhängiger Belüftung bspw. über den Einbau von Schalldämmlüftern oder zentralen Belüftungseinrichtungen.

Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.

## **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.



## **B Satzung über örtliche Bauvorschriften**

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

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Flachdächer und leicht geneigte Dächer von Hauptgebäuden sowie Garagen sind extensiv mit einer Substratschicht von mind. 10 cm zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen von Dachaufbauten, Kiesrandstreifen und zu Aufenthaltszwecken genutzte Dachterrassenbereiche.

#### **1.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten**

Nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig. Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf geneigten Dachflächen müssen zum seitlichen Hausgrund einen Abstand von mindestens 1,5 m und zur Traufe und zum First einen Abstand von mindestens 1,0 m aufweisen. Die Länge der Dachaufbauten je Dachfläche darf in der Summe 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

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

#### **2.1 Freiflächen**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für Bepflanzungen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Kies- oder Schottergärten, bei denen Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind, sind nicht zulässig.

#### **2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Zur Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächenflächen sind geschnittene und freiwachsende Hecken sowie Zäune beliebiger Art bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Ballfangzäune sind nur im Bereich von Sportflächen mit über 2,0 m zulässig. Im Bereich von Grundstücksein- und -ausfahrten wird dringend empfohlen gemäß Ziffer C 9 (Nachrichtlich übernommenen Festsetzungen und Hinweise) die Einfriedungen zugunsten der Verkehrssicherheit entsprechend zu reduzieren.

### **3. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO BW)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grundlage von § 74 LBO erlassenen 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 und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1 Denkmalschutz**

Das Planvorhaben betrifft bekannte archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Denkmalschutzgesetz: es liegt einerseits vollflächig innerhalb des römer-zeitlichen Kastellvicus (Listen-Nr. 21) und andererseits sind im Norden des Plangebietes vor- oder frühgeschichtliche Körpergräber bekannt (Listen-Nr. 13). In allen nicht durch ältere Bodeneingriffe gestörten Arealen ist daher mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen. An dem Erhalt dieser wichtigen Bodenzeugnisse als Kulturdenkmale nach § 2 DSchG besteht öffentliches Interesse. Diese dürfen nicht ohne denkmal-schutzrechtliche Prüfung und ggf. Genehmigung zerstört oder beeinträchtigt werden.

Im Jahr 2019 wurde vor dem Rückbau der Bestandgebäude des ehemaligen Schlachthofs (Flst.-Nr. 1707) Sondagen sowie während des Rückbaus eine archäologische Baubegleitung durchgeführt. Weder Befunde römischer Zeitstellung noch ein Indiz für einen Bestattungsplatz konnten dabei festgestellt werden. Das Areal war in der Neuzeit großflächig um 1,50 bis 2,20 m aufplaniert worden. Gegen eine Neubebauung des Flurstücks 1707 sind daher keine Belange vorzubringen. Sie kann ohne weitere Abstimmung mit der archäologischen Denkmalpflege erfolgen.

Auf den westlich angrenzenden Parzellen 1705, 1705/1, 1705/2 und 1705/4 ist hingegen weiterhin damit zu rechnen, dass bei allen Bodeneingriffen, die im Zusammenhang mit der Erschließung – einschließlich vorbereitender Untersuchungen wie geologische Sondagen, der Suche nach Kampfmitteln, dem späteren Bau von Ver- bzw. Entsorgungsleitungen und Zuwegungen – notwendig werden, Kulturdenkmale dieser weit ausgedehnten historischen Siedelareale beeinträchtigt werden. Es sollten daher im Vorfeld von baulichen Änderungen archäologische Voruntersuchungen durch eine darauf spezialisierte Fachfirma nach Vorgabe des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die anschließende Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. 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 Denkmalschutz-behörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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.

## 2 **Wasserschutz**

Das Planungsvorhaben liegt in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Fassungen im Brenztal" mehrerer Kommunen (LUBW-Nr.:135001) und ca. 500 m oberstromig der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes "TB Mergelstetten, Stadtwerke Heidenheim" (LUBW-Nr.: 135158). Es gilt hier die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1. Auf die erforderliche Sensibilität beim Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten (Betanken von Baufahrzeugen etc.) wird im Rahmen von konkreten Bauvorhaben hingewiesen. Rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Stadtwerke Heidenheim als betroffener Wasserversorger über den genauen Baubeginn zu unterrichten.

## 3 **Altlasten**

Im Plangebiet sind mehrere altlastverdächtige Flächen und Altlasten bekannt. Die Planfläche des ehemaligen Schlachthofes grenzt westlich an einer Altablagerung, im Norden an einen sanierten Grundwasserschadensfall und bei der Fläche handelt es sich aufgrund der Vornutzung als ehemaligen Schlachthof um einen Altstandort. Dies ist bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Sollten Erd- und Aushubarbeiten oder sonstige Veränderungen der Erdoberfläche in diesen Bereichen vorgesehen sein, sind die Maßnahmen im Vorfeld mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

Ferner ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Heidenheim zu verständigen, sollten im Zuge von Baumaßnahme Untergrundverunreinigungen (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden.

## 4 **Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist mit Boden sparsam, schonend und haushälterisch umzugehen (§ 4 Abs. 1 und 2 sowie § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)). Folgende Hinweise werden gegeben:

- Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 1a BauGB). Flächen wie z. B. Kfz-Stellplätze, Zufahrten oder Hofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe umgeschlagen werden, sollten wasserdurchlässig befestigt werden.
- Zum Schutz des Mutterbodens ist vor Baubeginn der humose Oberboden abzuschleppen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die Zwischenlagerung von Oberboden ist auf 2 m Höhe begrenzt.
- Anfallender Erdaushub ist innerhalb des Baugrundstücks wiederzuverwerten. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden zu separieren, fachgerecht zwischenzulagern und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.
- Die Verwertung von standortfremdem Boden-/Recyclingmaterial in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

- Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden.
- Zum Schutz vor Erosion sind nichtüberbaute Flächen als Grünflächen anzulegen oder anderweitig zu begrünen (§ 9 Landesbauordnung).

## 5 Niederschlagswasser und Starkregenereignisse

Hinsichtlich der Regenwasserbeseitigung wird auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und auf das Regelwerk DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall hingewiesen.

Gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Heidenheim kann es im Plangebiet zu Abflussereignissen mit Überflutungen kommen. Bei Starkregen besteht generell die Gefahr einer Überflutung von Erd- und Untergeschoßräumen über Terrassentüren, Lichtschächte oder Kellereingänge. Entsprechende bauliche oder organisatorische Vorkehrungen werden empfohlen. Notwasserwege für Abflüsse bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen sollten vorgesehen werden. Des Weiteren kann im Bereich des Planungsvorhabens, insbesondere bei Hochwasserereignissen, hochstehendes Grundwasser mit kleinen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden.

## 6 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche von quartärem Auenlehm sowie Schwemmschutt mit einer zu erwartenden Mächtigkeit von ca. 10 bis 15 Metern überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Der Schwemmschutt neigt zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **7 Grundwasser**

Das Planvorhaben liegt in einem Bereich, in dem das Grundwasser möglicherweise artesisch gespannt ist. Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten im Grundwasserleiter auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst- und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.

## **8 Abfallbewirtschaftung**

Für verfahrenspflichtige Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub ist gemäß § 3 Abs. 4 LKreiWiG der zuständigen Abfallrechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen. Das Formblatt ist unter folgendem Link zu finden: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/abfall-und-kreislaufwirtschaft/abfallverwertung-und-abfallbehandlung>

## **9 Sichtfelder im Straßenverkehr**

Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt-06) Ziff. 6.3.9.3. sollte an Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahren und Überquerungsstellen für wartepflichtige Kraftfahrer Mindestsichtfelder zwischen 0,80 – 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen frei gehalten werden. Im Sinne der frühzeitigen Erkennbarkeit des bevorrechtigten Verkehrs und der Reduzierung von gefährlichen Alltagssituationen wird dringend empfohlen auch im Bereich von Grundstücksausfahrten diese Mindestsichtfelder einzuhalten.

## **10 Immissionsschutz zum Verkehrs- und Gewerbelärm**

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 Januar 2018) zu verstehen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 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 die 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 beim Geschäftsbereich Stadtentwicklung, städtebauliche Planung und Umwelt während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

## **11 Artenschutz**

Nach § 21 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) sind neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten. Bestehende Beleuchtungsanlagen sind bis 2030 umzurüsten. Dazu sind Natrium-Dampflampen oder bernsteinfarbene/warmweiße LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil; optimal 1600-2200K; max. 3000 K) zu verwenden. Um Insektentötungen zu vermeiden sind Leuchtgehäuse zu wählen, die dicht sind, sodass keine Insekten eindringen können und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C (104 °F) erreichen, um den Hitzetod zu verhindern. Die Leuchtstärke sollte nicht höher als unbedingt erforderlich sein. Eine Abstrahlung nach oben oder in angrenzende Vegetationsstrukturen ist zu verhindern. Dies gilt insbesondere in der Nähe von Fledermaushabitaten, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

Bei der baulichen Gestaltung ist Rücksicht auf Vögel und andere Arten zu nehmen. Durch engstrebige Kanaldeckel können Falleffekte von Kleintieren vermieden werden. Um Vogelschlag effektiv verhindern zu können, sind keine großflächigen Glasfronten und Eckverglasungen zu verwenden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausschließen zu können. Sollten durch den Neubau Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten, so werden im Nachhinein Maßnahmen, wie z. B. das Bekleben von Glasfronten mit entsprechenden Folien, notwendig. Es wird des Weiteren die Installation von künstlichen Nisthilfen an Fassaden für Vögel bzw. Fledermausquartieren angeregt.