

Heidenheim
an der Brenz

Baubereichsplan 05.00

Bebauungsplan "DRK-Erweiterung am Eichert"

(zwischen Klinikum, Naturtheater und Schloßhaustraße) 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:

Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan	am 21.09.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 30.09.2017
Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB	am 30.11.2017
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung	am 01.12.2017
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	vom 11.12.2017 bis 09.01.2018
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat	am 20.02.2018

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, 21.02.2018

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 21.02.2018

Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim, 22.02.2018

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN:

BAUGESETZBUCH (BauGB)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)
GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)
LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ
(LBodSchAG)
WALDGESETZ FÜR B.-W. (LWaldG)

vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 20.07.2017
vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 04.05.2017
vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 04.05.2017
vom 17.03.1998 zuletzt geändert am 20.07.2017
vom 14.12.2004 zuletzt geändert am 17.12.2009
vom 31.08.1995, zuletzt geändert am 23.06.2015

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

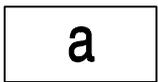
Grundflächenzahl	-
Bauweise	zulässige Gebäudehöhe



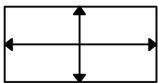
Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



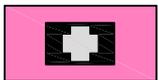
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



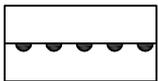
abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



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



Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Anlage für gesundheitliche Zwecke - DRK Rettungswache" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



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



Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Grünanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



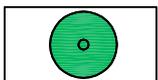
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)



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



Bezeichnung Grünflächen



Bezeichnung Maßnahmenflächen



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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 1.1.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung "Anlage für gesundheitliche Zwecke - DRK Rettungswache" festgesetzt.
- 1.1.2 Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind nur Nutzungen zulässig, die unmittelbar dem Betrieb des DRK-Rettungszentrums zugeordnet sind.

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

- 2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird auf 9,50 m, gemessen zwischen unterem Maßbezugspunkt und Gebäudeoberkante, festgesetzt. 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1 Die abweichende Bauweise setzt abweichend von der geschlossenen Bauweise fest, dass bauliche Anlagen im Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes der DRK-Rettungswache an die nord-westlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden dürfen. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3.2 Die Stellung der Hauptbaukörper ist wahlweise orthogonal oder parallel an der Straßenkante auszurichten. Diese kann ausnahmsweise um bis zu 5° abweichen.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

- 4.1 Die festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze werden der Hauptnutzung DRK-Rettungswache zugeordnet.
- 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Verkehrsflächen - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Es darf nur in den Bereichen eine Zufahrt errichtet werden, die nicht mit einem Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt sind.

6. Grünordnerische Festsetzungen und naturschutzrechtlicher Ausgleich

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

- 6.1.1 Das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist über Rinnen und Rohre zur Sickermulde zu führen und dort naturnah zu entwässern.
- 6.1.2 Auf der Grünfläche M1 werden Mulden zur Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt. Die Böschung der Mulden darf max. eine Neigung von 1:2 haben und die Einstauhöhe darf maximal 30 cm betragen. Die Mulden sind mit einer mindestens 30 cm starken humosen Oberbodenschicht oder vergleichbarem Material anzulegen. Ausnahmsweise kann mit der Mulde von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Lage abgerückt werden. Die Mulde ist immer mit einer Größe von 10-15 % der versiegelten Fläche anzulegen.

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

- 6.2.1 Die Grünflächen werden als private Grünflächen der DRK-Rettungswache zugeordnet.

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

- 6.3.1 Die Maßnahmen auf den Flächen, die mit M1 und A gekennzeichnet sind, werden als Ausgleichsmaßnahmen für die Gebäude der DRK-Rettungswache und die dadurch versiegelten Flächen angerechnet.
- 6.3.2 Die Fläche für Stellplätze ist aus wasserdurchlässigem Rasenfugenpflaster herzustellen.

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

- 6.4.1 Auf der Maßnahmenfläche M1 sind 20 neue standortgerechte und heimische Gehölze zu pflanzen. Diese Pflanzungen werden als Ausgleichsmaßnahme angerechnet.
- 6.4.2 Die Pflanzgebote von Einzelbäumen entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze sind in ihrer Anzahl einzuhalten, vom festgesetzten Standort kann geringfügig um bis zu 1 m abgewichen werden. Es sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen.

B. HINWEISE (§ 9 Abs. 5 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.
- Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen (§ 3 Abs. 1 LBodSchAG).
- Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen. Alle Bodenarbeiten sind im Hinblick auf die spätere Nutzung nur bei trockener Witterung auszuführen, um Bodenverdichtungen möglichst zu vermeiden.
- 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 andere Flächen vor der 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.
- Mit Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) ist zu rechnen. Aufgrund der geologischen Verhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Bei Versickerung von Oberflächenwasser wird ein Versickerungsgutachten empfohlen und auf das Arbeitsblatt DWA-A verwiesen.
- Gemäß § 20 DSchG sind archäologische Funde und Befunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
- Im Baugenehmigungsverfahren ist auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionsrichtwertanteile an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Hierzu ist mit der Genehmigungsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens abzustimmen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

