



Bebauungsplan/Örtliche Bauvorschriften "Tieräcker"

Maßstab 1 : 1000

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flächen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein. Vermessung- und Geoinformation Heidenheim, den 20.12.2007

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften: Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt Heidenheim, den 20.12.2007/11.09.2008

Hans Hardtke
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann
Dipl.-Ing.

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 25.02.1999 am 01.04.1999
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung	am 09.05.2008
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs.2 Nr.2 BauGB	vom 19.05.2008 bis 20.06.2008
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat	am 21.10.2008

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften:

Heidenheim, den 17.11.2008

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 21.11.2008
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Die Übereinstimmung dieser Mehrfertigung mit der Erstfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird hiermit bestätigt.

Heidenheim, den

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung vom	23.09.2004
DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)	vom	17.03.1998
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung vom	23.01.1990
zuletzt geändert durch Gesetz	vom	22.04.1993
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	vom	18.12.1990
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)	vom	08.08.1995
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass	vom	17.11.1994

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
Gebäudehöhe	

PLANZEICHENERLÄUTERUNG



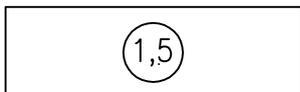
Gewerbegebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)



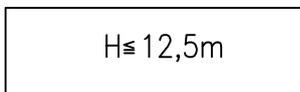
Sonstiges Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)



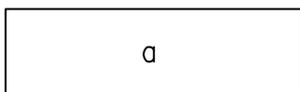
Grundflächenzahl
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



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



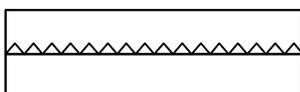
zulässige Firsthöhe in m über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



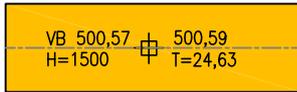
abweichende Bauweise
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO)



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



Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind – Sichtfelder
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)



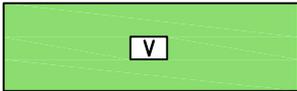
Verkehrsflächen (mit Angabe der Höhenlage)
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



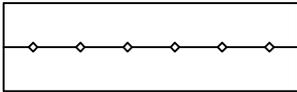
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Bushaltestelle
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



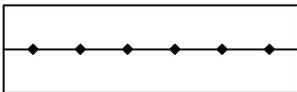
Zufahrtsverbot, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Verkehrsgrün – Bestandteil der Verkehrsfläche i.S.v. § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



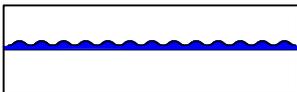
Hauptversorgungsleitung – unterirdisch mit Angabe des Versorgungsträgers
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



Hauptversorgungsleitung – oberirdisch mit Angabe des Versorgungsträgers
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



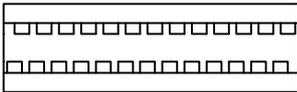
Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



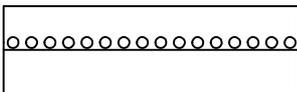
Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)



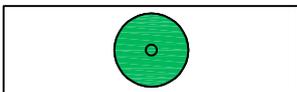
Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB)



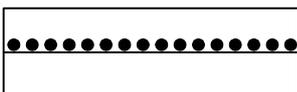
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der im Plan angegebenen Versorgungsträger (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



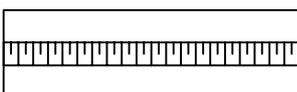
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25a) BauGB)



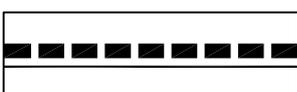
Pflanzgebot für Bäume
(§ 9 Abs.1 Nr.25a) BauGB)



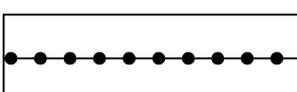
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b) BauGB)



Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 1 Abs.4 und § 16 Abs.5 BauNVO)

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet dient der Ansiedlung von Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkten als großflächige Einzelhandelbetriebe sowie von Gewerbebetrieben gemäß Ziffer 1.1.2 - 1.1.4.

Neben den jeweiligen branchenüblichen Kernsortimenten sind Randsortimente, soweit es sich um zentrenrelevante Sortimente nach Ziffer 1.1.2 handelt und in direktem Bezug zu den Kernsortimenten stehen, nur in deutlich untergeordnetem Umfang zulässig. Der Verkaufsflächenanteil dieser branchenüblichen Randsortimente darf max. 10 % der tatsächlichen Verkaufsfläche betragen.

Die höchstzulässige Verkaufsfläche für einen zulässigen Fachmarkt ist auf 3.300 qm begrenzt. Eine Überschreitung der zulässigen Verkaufsfläche unter Einhaltung der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl kann ausnahmsweise nur zugelassen werden, wenn die Raumverträglichkeit gutachterlich durch den Bauherrn nachgewiesen wird.

1.1.2 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Ausnahmsweise können zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente, die in direktem Bezug zum Kernsortiment stehen, zugelassen werden, wenn der Verkaufsflächenanteil max. 20 % der tatsächlichen Verkaufsfläche beträgt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Beleuchtungskörper
- Drogeriewaren
- Fotogeräte, Fotowaren, Videogeräte und Zubehör u. Ä.
- Hausrat (Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren)
- Heimcomputer
- Musikalienhandel, Tonträger
- Nähmaschinen und Zubehör u. Ä.
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien u. Ä.
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Reformwaren
- Schnittblumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Schirme und Hüte
- Orthopädie
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sportartikel incl. Sportbekleidung und Sportschuhe
- Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren

1.1.3 Lagerplätze im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.4 Die Errichtung und der Betrieb von Vorhaben nach Maßgabe der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist im Gewerbegebiet nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.1.5 Im Gewerbegebietsteil GEE sind Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig. Die Anforderungen zur Vorsorge vor elektromagnetischen Einwirkungen nach § 4 der 26. BImSchV sind sicherzustellen. Auf Antrag kann das Landratsamt Ausnahmen nach § 8 der 26. BImSchV unter bestimmten Bedingungen zulassen. Die Leitungsträger EnBW und Stadtwerke sind hierzu zu hören.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
 - 1.2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von notwendigen Garagen oder Stellplätzen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
 - 1.2.2 Die festgesetzte zulässige Oberkante der Gebäude ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Dachfirst (bei geneigten Dächern wie Sattel-, Pult- oder Sheddächern) oder der Oberkante der Attika (bei Flachdächern). Hiervon ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 3 m über der zulässigen Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO).
 - 1.2.3 Im Gewerbegebietsteil G_{Ee} sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 12,5 m nur mit Zustimmung der Leitungsträger EnBW und Stadtwerke zulässig.
- 1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4, § 23 BauNVO)
 - 1.3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach § 5 LBO bis 100 m Länge zulässig.
 - 1.3.2 Als Ausnahme können Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Gebäudeteile bis zu einer Grundfläche von 10 qm überschritten werden, wenn zu den Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten ist.
- 1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)
 - 1.4.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen in Form von Gebäuden, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Nördlinger Straße (B 19), der Nürnberger Straße (B 466) und den Erschließungsstraßen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.4.2 Entlang den Erschließungsstraßen „In den Tieräckern“ und „Am Kalkwerk“ sind Nebenanlagen auch in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie von der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 2,0 m entfernt sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.4.3 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Baugebiet generell zulässig und können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - 1.5.1 Die Sichtflächen im Einmündungsbereich von Straßen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten. Als sichtbehindernd gelten Bepflanzungen, Einfriedigungen, Nebengebäude usw., die gegenüber den Straßenflächen höher als 0,8 m sind.
- 1.6 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 - 1.6.1 Bei allen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um bis zu 4 m hoch aufgefüllte Flächen. Die einzelnen Baugrundstücke müssen nach Fertigstellung der Hochbauten durch den Bauherrn auf das angrenzende Straßenniveau der Erschließungsstraßen und der Nördlinger Straße (B 19) aufgefüllt werden.
 - 1.6.2 Geländeauffüllungen im südlichen Bereich des GE-Gebietes müssen im Anschluss an die tiefer liegende Verbindungsstraße zwischen den Gewerbegebieten Tieräcker und Seewiesen mit einer Böschungsneigung von 1 : 1,5 oder flacher hergestellt werden. Stützmauern sind hier nicht zulässig.

- 1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 1.7.1 Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zur Sicherung der bestehenden 110-kV- Freileitungen der EnBW und der 20-kV-Freileitung der Stadtwerke sind Gebäude und sonstige Nutzungen nur im Einvernehmen mit den Leitungsträgern zulässig.
 - 1.7.2 Geländeauffüllungen im Bereich des Leitungsrechts der 110-kV-Freileitung dürfen nur in Abstimmung mit der EnBW vorgenommen werden.
 - 1.7.3 Im Bereich der 110-kV-Freileitungen der EnBW und der 20-kV-Freileitung der Stadtwerke sind Bepflanzungen nur zulässig, wenn von Bäumen und Sträuchern ein Abstand von mindestens 5 m zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitungen dauerhaft gewährleistet ist.
 - 1.7.4 Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zur Sicherung der bestehenden Leitungen der Landeswasserversorgung sind Geländeauffüllungen und –abgrabungen bis 4 m rechts und links der Leitungsachse nicht zulässig. Pflanzmaßnahmen sind nur im Abstand von mindestens 2,5 m zu den Leitungsachsen zulässig.
- 1.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 1.8.1 Entlang den internen Erschließungsstraßen ist auf den Baugrundstücken je 10 m Straßenfront ein hochstämmiger Baum der Artenliste nach Ziffer 3.3.1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 - 1.8.2 Je 150 qm befestigte Hofffläche (Pkw-Stellplätze, Zufahrten und sonstige Abstellflächen) ist auf dem Baugrundstück zusätzlich zu dem Pflanzgebot nach Ziffer 1.8.1 ein Baum der Artenliste nach Ziffer 3.3.1 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 - 1.8.3 Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind zu 50 % mit Sträuchern der Artenliste nach Ziffer 3.3.2 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzdichte beträgt ca. sieben Pflanzen je 10 qm Pflanzfläche.
 - 1.8.4 Die mit Planzeichen 13.2.1 (PlanzV 90) umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Pflanzen der Artenliste nach Ziffer 3.3 zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
 - 1.8.5 Auf den mit Planzeichen 13.2.2 (PlanzV 90) umgrenzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgang der Pflanzen sind diese durch Pflanzen der Artenliste nach Ziffer 3.3 zu ersetzen.
- 1.9 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
 - 1.9.1 Böschungen, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendig sind, müssen bis zur endgültigen Auffüllung der Baugrundstücke (siehe Ziffer 1.6.1) ohne Entschädigungsanspruch geduldet werden.
- 1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - 1.10.1 Die Höhenlage der Gebäude hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt festzulegen.

2. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (Abs. 6 BauGB); Hinweise

- 2.1 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.
- 2.2 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist das Referat für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen.
- 2.3 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen.
- 2.4 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.
- 2.5 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 2.7 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.8 Bei Baumpflanzungen ist die DVGW-Richtlinie GW 125 über den Abstand zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.
- 2.9 Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Mischsystem.
- 2.10 Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Fahrbahnaufteilungen, Einbauten und Markierungen sind nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese erfolgen durch verkehrsrechtliche Anordnungen durch die Straßenverkehrsbehörde.
- 2.11 Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 werden daher empfohlen.

Örtliche Bauvorschriften

RECHTSGRUNDLAGE

DIE LANDESBYBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Örtlichen Bauvorschriften

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

- 3.1.1 Entlang der Nördlinger Straße (B 19) und Nürnberger Straße (B 466) sind Werbeanlagen nur an den Fassaden von Gebäuden unterhalb der Dachflächen zulässig.
- 3.1.2 Zu den Erschließungsstraßen der Baugrundstücke sind frei stehende Werbeanlagen nur im Abstand von mindestens 2 m von den Grundstücksgrenzen zulässig.

3.2 Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.2.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.
- 3.2.2 Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Nördlinger Straße (B 19) und Nürnberger Straße (B 466) sind so herzustellen, dass Blendwirkungen für den Verkehr auf den Bundesstraßen ausgeschlossen sind.
- 3.2.3 Künstliche Einfriedigungen sind nur als Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

3.3 Artenliste für Pflanzmaßnahmen

- 3.3.1 Bäume: Linde, Spitzahorn, Walnuss, Erle, Esche, Obstbäume, Zierapfel, Traubenkirsche, Feldahorn
- 3.3.2 Sträucher: Hainbuche, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Weide, Felsenbirne, Blutpflaume, Beerensträucher, Schneeball, Goldregen, Liguster, Heckenrose u. Ä.