

Bebauungsplan

Nördlich der Christianstraße

(zwischen Helmut-Bornefeld-Straße und Bahnhofstraße)

Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB

Maßstab 1 : 500

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisher bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen außer Kraft.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Vermessung und Geoinformation
Heidenheim, 24.01.2014 / 09.04.2014

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften:
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, 24.01.2014 / 09.04.2014

Herbert Kneule
Stadtvermessungsrat

Andreas Burr
Stadtbauberrat

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 23.01.2014	am 31.01.2014
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 14.02.2014
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 24.02.2014	bis 25.03.2014
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am 15.05.2014

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:

Heidenheim, 19.05.2014

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 23.05.2014
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim, 26.05.2014

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004

zuletzt geändert am 11.06.2013

DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)

vom 17.03.1998

LANDES-BODENSCHUTZ- UND ABFALLGESETZ (LBodSchAG)

vom 14.03.2004

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

vom 23.01.1990

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)

vom 18.12.1990

DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen
Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass

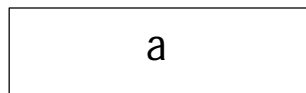
vom 17.11.1994

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der Nutzung
Maß der Nutzung
Bauweise



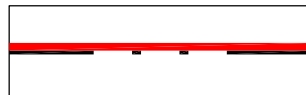
Kerngebiet
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 7 BauNVO)



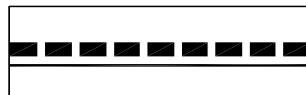
abweichende Bauweise; im Sinne der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude bis 115 m Länge zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO)



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



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



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

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes 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 Im Kerngebiet (MK) sind von den in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen die Vergnügungsstätten nicht zulässig. Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen und Parkhäusern gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässige Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig.
 - 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.2.1 Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB nach der Umgebung.
 - 1.3 **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 1.3.1 Außenwände und Fenster von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen sind so auszuführen, dass in Schlafräumen ein Innenpegel von 30 dB(A) und in sonstigen Aufenthaltsräumen ein Innenpegel von 35 dB(A) eingehalten ist (siehe auch Ziffer 2.1).
2. **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen** (§ 9 Abs. 6 BauGB); **Hinweise**
 - 2.1 Auf die vorhandenen Immissionen durch den Straßenverkehr wird hingewiesen. In Abhängigkeit von den künftigen Nutzungen sind entsprechende Lärmuntersuchungen und gegebenenfalls notwendige planerische und bauliche Maßnahmen durch den Bauherrn vorzunehmen.
 - 2.2 Das Baugebiet liegt in der gemeinsamen Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 ist zu beachten.
 - 2.3 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen (§ 3 Abs. 1 LBodSchAG).
 - 2.4 Das anfallende Oberflächenwasser ist, wenn es die Bodenverhältnisse zulassen, durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück großflächig zur Versickerung zu bringen.
 - 2.5 Mit einem geringen Grundwasserflurabstand sowie mit einem unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes muss gerechnet werden. Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 97 und hydrologische Versickerungsgutachten empfohlen.
 - 2.6 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich archäologische Bodendenkmale. Vor baulichen Eingriffen in den Boden ist die archäologische Denkmalpflege zu beteiligen.
 - 2.7 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
 - 2.8 Die Darstellungen zur Gliederung der Verkehrsflächen (Fahrbahnränder, Verkehrsinseln, Markierungen) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und nur nachrichtlich übernommen.