



# Bebauungsplan/Örtliche Bauvorschriften Seewiesen-Nord

(südlich der Einmündung In den Seewiesen/Würzburger Straße)

Maßstab 1 : 500

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

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.  
Vermessung und Geoinformation  
Heidenheim, den 22.08.2005

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften:  
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt  
Heidenheim, den 22.08.2005

Hans Hardtke  
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann  
Dipl.-Ing.

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 30.03.2005	am 08.04.2005
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 28.10.2005
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 07.11.2005	bis 07.12.2005
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO durch den Gemeinderat		am 26.01.2006

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften:

Heidenheim, den 09.02.2006

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in den örtlichen Tageszeitungen treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft.  
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet. am 10.02.2006

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

Heidenheim, den

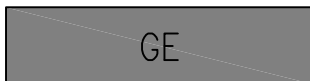
Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

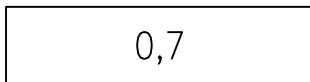
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	in der Fassung vom	23.09.2004
DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)	vom	17.03.1998
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	in der Fassung vom	22.04.1993
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	vom	18.12.1990
DIE LANDESBYBAUORDNUNG (LBO)	vom	08.08.1995
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für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

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

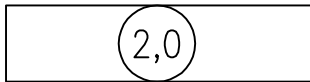
Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächen- zahl	Geschossflächen- zahl
Bauweise	-



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



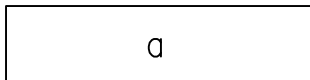
Grundflächenzahl, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



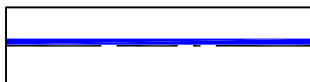
Geschossflächenzahl, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



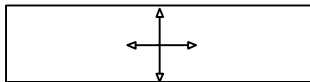
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



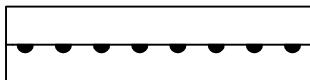
abweichende Bauweise  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO)



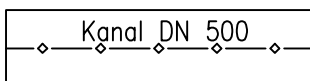
Baugrenze  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



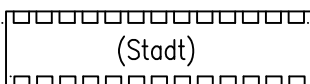
Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



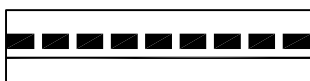
Anschluss von Flächen an Verkehrsflächen – Ein- und Ausfahrtsverbot  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen – Abwasserkanal  
(§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)



Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt  
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
(§ 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 Gewerbegebiet sind Lagerplätze (z. B. für Autoverwertung und Ähnliches) und Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Lebensmitteldiscountmärkten nicht zulässig. Dabei sind zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente maximal bis zu einem Verkaufsflächenanteil von 30 % der genehmigten Gesamtverkaufsfläche zulässig. (§ 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, Schirme und Hüte, Orthopädie
      - Spielwaren, Bastelartikel
      - Sportartikel einschließlich Sportbekleidung und Sportschuhe
      - Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
      - optische und feinmechanische Erzeugnisse
      - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
      - Unterhaltungselektronik (braunes Sortiment)
      - Waffen und Jagdbedarf
    - 1.1.2 Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
  - 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - 1.2.1 Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude bis 90 m Länge im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen und unter Einhaltung der Abstandsflächen nach § 5 LBO zulässig.
  - 1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)
    - 1.3.1 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind auf nicht überbaubarer Fläche entlang der B19 nur zulässig, wenn bei der Benutzung keine Blendwirkung für den Fahrverkehr auf der B19 entsteht. Entsprechende bauliche Maßnahmen oder geeignete Pflanzmaßnahmen sind gegebenenfalls vorzunehmen.
    - 1.3.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden und Werbeanlagen können in nicht überbaubarer Fläche entlang der B19 innerhalb eines Abstandes von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand nur mit Zustimmung der Abteilung Straßenwesen und Verkehr des Regierungspräsidiums Stuttgart zugelassen werden.
  - 1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
    - 1.4.1 Je 150 qm Parkierungsfläche (einschließlich Fahrgassen) und sonstiger befestigter Hofffläche ist auf dieser Fläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

2. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB); Hinweise
  - 2.1 Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung in den Landkreisen Heidenheim und Aalen vom 31.10.1967 (GBl. S. 259) in der Fassung der Rechtsverordnung vom 14.08.1972 (GBl. S. 573) ist zu beachten.
  - 2.2 Im Baugebiet steht in nur geringer Tiefe der Grundwasserspiegel an. Sollte dieser bei Baumaßnahmen angeschnitten werden, so ist für jedes Entnehmen und Ableiten von Grundwasser ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.
  - 2.3 Für Bauwerke, die in das Grundwasser reichen, dürfen keine Baustoffe verwendet werden, die auswaschbare grundwassergefährdende Stoffe enthalten.
  - 2.4 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
  - 2.5 Im gesamten Bereich der Seewiesen handelt es sich um aufgefüllte Flächen. Sollten bei den Aushubarbeiten Ablagerungen und Bodenverunreinigen auftreten, ist das Referat für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen. (§ 23 Landesabfallgesetz)
  - 2.6 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen. (§ 4 BodSchG)
  - 2.7 Bei der Planung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist.
  - 2.8 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.
  - 2.9 Auf § 9 Bundesfernstraßengesetz „Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen“ wird hingewiesen.
  - 2.10 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
3. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
  - 3.1 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
    - 3.1.1 Werbeanlagen mit intermittierender Beleuchtung sind nicht zulässig.
  - 3.2 Gestaltung von Freiflächen und Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
    - 3.2.1 Feste Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen sind nur als eingewachsene Drahtzäune bis max. 2,0 m Höhe zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind diese mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
    - 3.2.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Ausnahme der Grundstückszufahrten auf eine Tiefe von mindestens 2,0 m gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
    - 3.2.3 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für Begrünungsmaßnahmen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.