



Bebauungsplan Westlicher Bahnhofsbereich

(zwischen der Bahnlinie Ulm–Aalen, dem Bahnhofplatz, dem ZOB, der Marienstraße
und den Grundstücken westlich der Karlstraße und der Schnaitheimer Straße)

Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 BauGB

Maßstab 1 : 500

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisher bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen außer Kraft.

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
Vermessung und Geo-Information
Heidenheim, den 13.04.2005

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes
und der örtlichen Bauvorschriften:
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt
Heidenheim, den 20.04.2005 / 06.07.2005

Hans Hardtke
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann
Dipl.-Ing.

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 12.03.1998	am 04.06.1998
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung		am 10.06.2005
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 20.06.2005	bis 20.07.2005
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat		am 20.10.2005

Für die Ausfertigung des Bebauungsplanes:

Heidenheim, den 02.11.2005

Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 04.11.2005
Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim, den

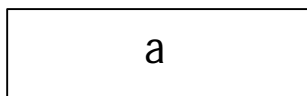
Bernhard Ilg
Oberbürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

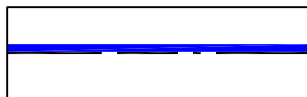
DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	vom 23.09.2004
DAS GESETZ ZUM SCHUTZ DES BODENS (BBodSchG)	vom 17.03.1998
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	vom 23.01.1990
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVO)	vom 18.12.1990
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass	vom 17.11.1994

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Art der Nutzung
Maß der Nutzung
Bauweise



abweichende Bauweise; im Sinne der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude bis 100 m Länge zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 Abs.4 BauNVO)



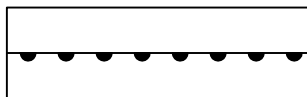
Baugrenze
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)



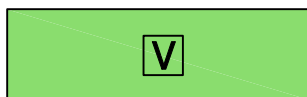
öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



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



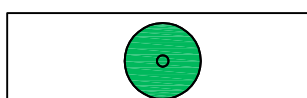
Anschluss von Flächen an Verkehrsflächen – Ein- und Ausfahrtsverbot
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



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



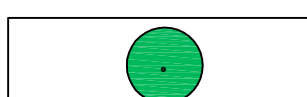
öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



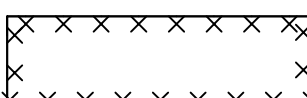
Pflanzgebot für Bäume
(§ 9 Abs.1 Nr.25a) BauGB)



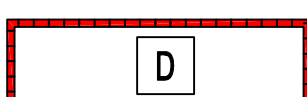
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
(§ 9 Abs.1 Nr.25a) BauGB)



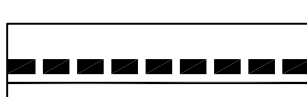
Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs.1 Nr.25b) BauGB)



Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)



Umgrenzung von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs.6 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 und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1.1 Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich Art und Maß der Nutzung nach der Umgebung.
 - 1.2 **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 1.2.1 Über den öffentlichen Grünzug entlang der Marienstraße und Karlstraße können mit Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde ausnahmsweise weitere Zufahrten zu den Bauflächen zugelassen werden.
 - 1.3 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 1.3.1 Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Stellplätze, Zufahrten und privaten Fußwegen muss auf den Baugrundstücken großflächig zur Versickerung gebracht werden.
 - 1.4 **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - 1.4.1 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 und den Bahnbetrieb 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 Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977, Nr. 51-WR VI 704/1, sind zu beachten.
 - 2.3 In den durch Planzeichen gekennzeichneten Bereichen sind Altstandorte im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit der Vorklassifizierung B vorhanden. Derzeit sind diesbezüglich keine Untersuchungen erforderlich.
 - 2.4 Bei archäologischen Sondierungsgrabungen wurden Auffüllungen mit stark unterschiedlicher Zusammensetzung festgestellt. Bodenaushub, der entsorgt werden soll, ist gutachterlich zu begleiten. Der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes ist hierüber zu verständigen. (§ 23 Landesabfallgesetz)
 - 2.5 Mit einem geringen Grundwasserflurabstand sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes muss gerechnet werden. Für Neubauten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
 - 2.6 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich archäologische Kulturdenkmale aus römischer Zeit in einer Tiefe von bis zu 4 m unter dem heutigen Niveau. Vor baulichen Eingriffen in das Gelände ist die archäologische Denkmalpflege zu beteiligen.
 - 2.7 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - 2.8 Bei dem ehemaligen königlichen Zollamtsgebäude (Karlstraße 36) handelt es sich um ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 DSchG.
 - 2.9 Auf verschiedene Dienstbarkeiten auf allen Baugrundstücken zu Gunsten der Deutschen Bahn in Form von Geh- und Fahrrechten, Leitungs- und Wartungsrechten, zur Duldung von Einwirkungen aller Art durch die Bahnanlagen, deren Betrieb und durch Telekommunikationsanlagen auf dem Bahngelände wird hingewiesen.
 - 2.10 Die Darstellungen zur Gliederung der Verkehrsflächen (Fahrbahnränder, Verkehrsinseln, Markierungen) sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.