



# Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften "Steinheimer Straße" (westlich des Küpfendorfer Wegs)

Maßstab 1 : 1000

Mit Inkrafttreten 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 16.02.2012

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften:  
Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt  
Heidenheim, den 16.02.2012/02.10.2012

Herbert Kneule  
Stadtvermessungsrat

Martin Seemann  
Dipl.-Ing.

Verfahrensvermerke:

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	vom 22.10.2009 am 05.02.2010
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung	am 15.06.2012
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs.2 BauGB	vom 25.06.2012 bis 24.07.2012
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat	am 24.10.2012

Für die Ausfertigung des Bebauungsplans :

Heidenheim, den 26.10.2012

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen tritt der Bebauungsplan in Kraft. am 15.03.2013

Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

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

Heidenheim, den 18.03.2013

Bernhard Ilg  
Oberbürgermeister

# Bebauungsplan

## RECHTSGRUNDLAGEN:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

in der Fassung vom 23.09.2004

zuletzt geändert am 22.07.2011

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

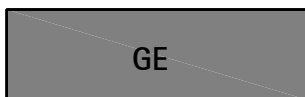
DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN für den örtlichen

Verwaltungsraum Heidenheim, genehmigt durch Erlass

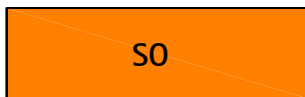
vom 17.11.1994

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

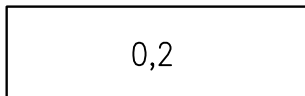
Art der Nutzung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Gebäudehöhe	



Gewerbegebiet (mit Angaben von Gebietsteilen GE1 bis GE2)  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO)



sonstiges Sondergebiet (mit Angaben von Gebietsteilen S01 bis S02)  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)



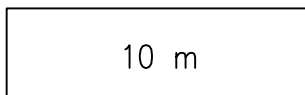
Grundflächenzahl (z.B. 0,2)  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 19 BauNVO)



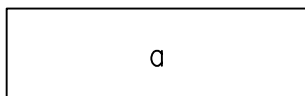
Geschossflächenzahl (z.B. 0,4)  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 17 und 20 BauNVO)



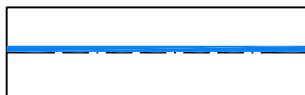
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)



zulässige Gebäudehöhe als Obergrenze  
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)



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



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



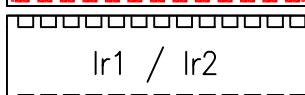
öffentliche Verkehrsflächen mit Angaben zur Höhenlage  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



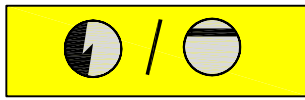
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Bushaltestelle  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



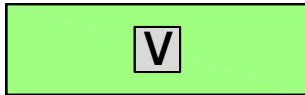
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB)



Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – Abwasserleitung zugunsten der Gemeinde Steinheim und der Stadt Heidenheim (Ir1)/ zugunsten der Stadt Heidenheim (Ir2) (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)



Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen – Trafostation / Abwasser  
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)



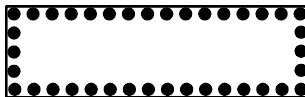
Verkehrsgrün – Bestandteil der Verkehrsflächen i.S.v. § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



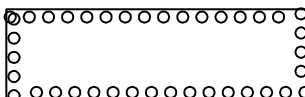
öffentliche Grünfläche  
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



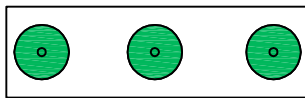
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft  
(§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung  
(§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



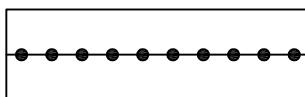
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
– Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



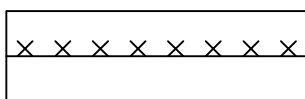
Pflanzgebot für Einzelbäume  
– Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



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



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



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

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 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 bzw. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Ziff. 1.1.6 und die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ als Hauptnutzung nicht zulässig.

Soweit Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in den einzelnen Baugebietsteilen der GE-Gebiete zulässig sind, können ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente gem. Ziff. 1.1.6 als Randsortimente, die in direktem Bezug zu den zulässigen Kernsortimenten stehen, nur in deutlich untergeordnetem Umfang zugelassen werden. Der Verkaufsflächenanteil dieser branchenüblichen Randsortimente darf max. 20 % der tatsächlichen Gesamtverkaufsfläche betragen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.1.2 In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.3 In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

- 1.1.4 Das Sonstige Sondergebiet SO1 dient vorrangig der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 BauNVO. Es sind ausschließlich nur ein Möbelmarkt, nur ein Baumarkt und nur ein Gartenmarkt zulässig.

Die höchstzulässige Verkaufsfläche insgesamt im SO1 ist für das Sortiment Möbel auf 13.600 m<sup>2</sup> und für das Bau- und Gartenmarktsortiment auf 7.300 m<sup>2</sup> begrenzt.

Neben den jeweiligen branchenüblichen Kernsortimenten sind die Randsortimente, soweit es sich um zentrenrelevante Sortimente nach Ziffer 1.1.6 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 Gesamtverkaufsfläche betragen, jedoch 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO unter Berücksichtigung von Ziff. 1.1.1, Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 3 und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Ziff. 4, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO zulässig.

- 1.1.5 Das Sonstige Sondergebiet SO2 dient ausschließlich der Zweckbestimmung „Tierheim“ im Sinne von § 11 Abs. 1 BauNVO.

- 1.1.6 Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Beleuchtungskörper
- Drogeriewaren
- Fotogeräte, Fotowaren, Videogeräte und Zubehör und Ähnliches
- Hausrat (Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren)
- Heimcomputer
- Musikalienhandel, Tonträger
- Nähmaschinen und Zubehör und Ähnliches
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien und Ähnliches
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Reformwaren
- Schnittblumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren einschließlich Schirme und Hüte
- Orthopädiewaren
- 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

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

- 1.2.1 Überschreitungen der gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximal zulässigen Grundfläche können als Ausnahmen zugelassen werden, wenn die über dieses Maß hinausgehende Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen wird und je 100 m<sup>2</sup> der überschreitenden Fläche ein Laubbaum entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 im Bereich der Stellplätze gepflanzt wird.

- 1.2.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von notwendigen Stellplätzen, Garagen und zugehörigen Nebeneinrichtungen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

- 1.2.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche werden Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitgerechnet (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 1.2.4 Die zulässige Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Untergeordnete, technisch bedingte Dachaufbauten (Dachentlüftungen, Aufzugsschächte, Anlagen für alternative Energiegewinnung) sind hiervon ausgenommen.
- 1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)**
- 1.3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig.
- 1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 1.4.1 Die Gebäude sind parallel zur zugehörigen Erschließungsstraße zu errichten.
- 1.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)**
- 1.5.1 Garagen sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- 1.5.2 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen in begrenztem Umfang zulässig. Mindestens 50 % dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend Ziff. 1.10.1 gärtnerisch zu gestalten. Auf die gärtnerische Gestaltung kann verzichtet werden, wenn stattdessen je ca. 10 m Straßenfront mindestens ein Laubbaum entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 gepflanzt wird und die entfallene Begrünung an anderer Stelle angelegt wird.
- 1.5.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- 1.5.4 Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Geltungsbereich des Bebauungsplans überall zugelassen werden.
- 1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- 1.6.1 Baugrundstücke bis zu einer Breite von 50 m dürfen nur eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsflächen haben, größere Grundstücke max. zwei Zufahrten. Die Breite einer Zufahrt darf max. 10 m betragen.
- 1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Oberflächenwasser von PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten (sofern diese nicht vom LKW-Verkehr benutzt werden), von Gehwegflächen und von anderen nicht gewerblich genutzten Flächen muss großflächig zur Versickerung gebracht werden.
- 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 1.8.1 Im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Sicherung der bestehenden Leitungen der Stadt Heidenheim und der Gemeinde Steinheim sind Geländeauffüllungen und -abgrabungen und bauliche Anlagen bis 2 m rechts und links der Leitungsachse nicht zulässig. Befestigte Flächen und Pflanzmaßnahmen sind nur im Einvernehmen mit dem Leitungsträger zulässig.
- 1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- 1.9.1 Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche ist mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) vorwiegend im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 zu bepflanzen.



- 1.9.2 Je angefangene 10 m Straßenfront ist zusätzlich zu Ziff. 1.10.1 mindestens ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 zu pflanzen.
  - 1.9.3 Je 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche (PKW-Stellplätze und deren Zufahrten, Lager- und Abstellplätze) ist zusätzlich zu 1.10.1 und 1.10.2 ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 zu pflanzen.
  - 1.9.4 Auf der gewerblichen Fläche mit der Festsetzung Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (St1) ist je 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 zu pflanzen.
  - 1.9.5 Die mit Planzeichen 13.2.1 PlanzV (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) umgrenzten Flächen sind mit Sträuchern (Pflanzdichte: ca. 7 Sträucher je 10 qm Pflanzfläche) zu bepflanzen.
- 1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 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 (§ 9 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 Baumaßnahmen, die zu einem dauernden Absenken des Grundwassers führen, sind nicht zulässig.
- 2.3 Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Trennsystem.
- 2.4 Bei den im Bebauungsplan durch Planzeichen 15.12 PlanZV (Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Altablagerungen und Altstandorte, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind.  
  
Weitere 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).
- 2.5 Für Geländeauffüllungen ist kein grundwassergefährdendes Material zulässig.
- 2.6 Aufgrund der geologischen Verhältnissen besteht bereits bei temporären Änderungen des Grundwasserstandes die Gefahr von Setzungsschäden. Verkarstungserscheinungen (z.B. Spalten, Erdfälle) sind nicht auszuschließen. Bei Neubauten wird eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 empfohlen.
- 2.8 Bei Baumpflanzungen ist die DVGW-Richtlinie GW 125 über den Abstand zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.
- 2.9 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.10 Die Darstellungen von Fahrbahnrandern, Gehwegen, Fahrbahneinbauten usw. dienen der Lesbarkeit der Verkehrskonzeption und haben keine planungsrechtliche Bedeutung.
- 2.11 Hinsichtlich der Regenwasserbeseitigung wird auf die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und auf das Regelwerk DWA-A 138 "Versickerungsanlagen" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall hingewiesen.

# Örtliche Bauvorschriften

## RECHTSGRUNDLAGE

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

vom 08.08.1995

## PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Örtlichen Bauvorschriften  
(§ 9 Abs.7 BauGB)

### 3. Örtliche Bauvorschriften (§ 73 LBO)

#### 3.1 Einfriedigungen

3.1.1 Entlang der öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen nur als Drahtzäune bis 2,5 m Höhe zulässig.

#### 3.2 Werbeanlagen

3.2.1 Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind nicht zulässig.

#### 3.3 Freiflächen

3.3.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dürfen nur mit standortgerechten Pflanzen entsprechend der Artenliste unter Ziff. 3.3.2 bepflanzt werden.

##### 3.3.2 Artenliste

Bäume: Feldahorn, Bergahorn, Winterlinde, Stileiche, Mehlbeere, Esche, Obstbäume

Sträucher: Hainbuche, Hartriegel, Heckenkirsche, Heckenrose, Haselnuss, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Liguster, Eibe, Flieder, Schneeball, Feldahorn

3.3.3 Geschnittene Hecken aus Nadelgehölzen ( z.B. Thuja, Fichten, Zypressen) sind nicht zulässig.