



**Heidenheim**

an der Brenz

Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt

## **Bebauungsplan „Baderhölze (ehemalige Waldkirche)“**

Stadt Heidenheim an der Brenz  
Baubereichsplan 03.00

### **Textteil**

Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften

### **Satzung**

Stand: 31.03.2022

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) gemäß § 4 BauNVO fest. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **1.2.1 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine maximale GRZ von 0,3 festgesetzt.

##### **1.2.2 Geschoßflächenzahl, GFZ (§ 20 BauNVO)**

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine maximale GFZ von 0,8 und in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine maximale GFZ von 0,6 festgesetzt.

##### **1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 und 21a BauNVO i.V.m § 2 LBO BW)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Zusätzlich kann das Kellergeschoß als Vollgeschoß ausgebildet werden.

##### **1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt im Plangebiet WA 1 maximal 10,5 m. Die Gebäudehöhe wird bestimmt durch das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachhaut (Firstziegel o.ä.) und der Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (Vollgeschoss über dem Kellergeschoß) hat der Planverfasser vor Baubeginn mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Städtebauliche Planung und Umwelt festzulegen.

### **2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

### **3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)**

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

**4 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §§ 12 und 21a)  
Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carpports) und Garagen (§§ 12 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind offene sowie überdachte Stellplätze (Carpports) und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen müssen einen seitlichen Mindestabstand von 1 m und einen vorderen Stauraum von mind. 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

**5 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Im Plangebiet ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke / Kindertagesstätte“ festgesetzt. Weitere gemeindeorientierte Nutzungen bzw. zweckdienliche Nebenanlagen sind ebenso zulässig.

**6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig sind, sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch zu dulden.

**7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**7.1 Entwässerung**

Sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, ist das anfallende Regenwasser der Dach- und Hofflächen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder in Zisternen zu sammeln. Zur Versickerungen werden Sickerschächte, Sicker- bzw. Retentionsmulden oder Retentionszisternen empfohlen. Ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal ist herzustellen, wenn eine vollständige Versickerung bzw. Retention auf dem Grundstück nicht gewährleistet werden kann.

**7.2 Bodenschutz**

Auffüllungen mit standortfremdem Boden-/Recyclingmaterial sind im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes Heidenheim abzustimmen.

**7.3 Befestigung von Oberflächen**

Sämtliche Hofflächen, private Zufahrten und Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

**7.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Brutvögeln (insbesondere Eier und Jungvögel) sind die zur Baufeldfreimachung erforderlichen Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Eine ökologische Baubegleitung ist zu gewährleisten. In Ausnahmefällen kann ggf. in Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde von diesen Zeitvorgaben abgewichen werden, unter der Voraussetzung, dass der entsprechende Bereich zuvor von einem Artenkennner (ggf. mehrfach) auf Brutvorkommen von Vögeln untersucht wurde.

## **8 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§9 Abs. 1a BauGB)**

Aufgrund der vorhabenbedingten Betroffenheit mehrerer Brutvogelarten sowie einer Fledermausart werden vorgezogen Nistkästen im näheren Umfeld an geeigneten Stellen (beachten: Exposition, Höhe, Abstand zueinander etc.) aufgehängt. Die Maßnahme ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, fachlich korrekt auszuführen und zu dokumentieren. Ein Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert spätestens einen Monat nach Umsetzung der Maßnahmen vorzulegen. In Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde können bei Rodung und Gebäudeabbruch im Winter 2020/2021 die Kästen statt vorgezogen auch im Anschluss der Arbeiten angebracht werden.

Benötigte Nistkästen:

- 3 Nistkästen geeignet für Feldsperling
- 3 Nischenbrüterkästen
- 3 Fledermauseinbausteine

Die Maßnahmen sind für die Dauer des Eingriffs zu unterhalten, fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang umgehend gleichartig zu ersetzen (außerhalb der Nutzungszeit). Verantwortlich für Ausführung, Unterhaltung und Sicherung ist der Verursacher oder dessen Rechtsnachfolger.

## **9 Maßnahmen zur Nutzung von Solarenergie (§9 Abs. 23b BauGB)**

Gemäß den künftigen gesetzlichen Vorgaben des novellierten Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude mit Solaranlagen auszustatten.

## **B Satzung über örtliche Bauvorschriften**

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Im Plangebiet sind für Hauptgebäude nur Dachneigungen zwischen 30° und 40° zulässig. Für Nebengebäude (z. B. Garagen, Carports und Gartenhäuser) sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Flachdächer und leicht geneigte Pultdächer von Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen.

#### **1.2 Dacheindeckung und Dachaufbauten**

Nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster auf geneigten Dachflächen müssen zum seitlichen Hausgrund einen Abstand von mindestens 1,5 m und zur Traufe und zum First einen Abstand von mindestens 1,0 m aufweisen. Die Länge der Dachaufbauten je Dachfläche darf in der Summe 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

### **2. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)**

#### **2.1 Freiflächen und Vorgartenbereiche**

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Für Bepflanzungen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Kies- oder Schottergärten, bei denen Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind, sind hierbei nicht zulässig.

#### **2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Zur Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächenflächen sind nur geschnittene und freiwachsende Hecken sowie eingewachsene Zäune beliebiger Art bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

### **3. Höhenlage der Grundstücke (Aufschüttungen und Abgrabungen) (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO BW)**

Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

### **4. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO BW)**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grundlage von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

## **C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein ausgewiesenes Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz (Heidenheim – Listen Nr. 027). Beim Bau der angrenzenden Wohnhäuser wurden Keramikfunde gemacht, die eine vorgeschichtliche Siedlung der frühen Eisenzeit anzeigen. Aufgrund dessen wurden archäologische Sondierungsgrabungen im Frühjahr 2021 durchgeführt. Hierbei wurden keine relevanten Befunde erbracht. Dennoch sind bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche entdeckte archäologische Funde oder Befunde gemäß § 20 DSchG der Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### **2 Wasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III der gemeinsamen Wasserfassungen im Brenztal (LUBW-Nr. 135001) und befindet sich innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes für den Brunnen Mergelstetten der Stadtwerke Heidenheim. Es gilt hier die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14. Dezember 1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1. Ferner liegt der Bebauungsplan „Baderhölzle“ innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten besonderen Wasserschutzzone IIIS des Tiefbrunnen Mergelstetten.

Innerhalb der fachtechnisch abgegrenzten besonderen Wasserschutzzone IIIS des Brunnens Mergelstetten muss deshalb bei allen Baumaßnahmen geprüft werden, ob diese sich nachteilig für das Grundwasser auswirken können.

Auf die erforderliche Sensibilität beim Umgang mit wassergefährdenden Flüssigkeiten (Betanken von Baufahrzeugen etc.) wird im Rahmen von konkreten Bauvorhaben hingewiesen. Rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Stadtwerke Heidenheim als betroffener Wasserversorger über den genauen Baubeginn zu unterrichten.

### **3 Altlasten und Bodenschutz**

Werden im Zuge von Baumaßnahmen Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen angetroffen, ist nach § 3 LBodSchAG der Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamts zu verständigen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei der Planung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden zu separieren, nicht zu vermischen und getrennt wieder einzubauen. Fallen zu hohe Mengen Aushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (z. B. felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Verwertung auf Böden in Wasserschutzgebieten bedarf der Zustimmung des Landratsamtes Heidenheim.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Zweck der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub abzuwägen ist. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden (§ 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)).

Mit Boden und Fläche ist sparsam, schonend und haushälterisch umzugehen (§ 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), §§ 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)). In den Textteil des Bebauungsplanes sind daher ergänzend folgende Nebenbestimmungen aufzunehmen:

- Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zwischenzulagern. Die zulässigen Aufschütthöhen betragen für Oberboden ≤ 2 m und kulturfähigem Unterboden ≤ 3 m.
- Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden.

#### **4 Oberflächenwasser**

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 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall hingewiesen.

#### **5 Starkregenereignisse**

Bei Starkregen besteht vor allem in Hanglagen die Gefahr einer Überflutung von Erd- und Untergeschoßräumen über Terrassentüren, Lichtschächte oder Kellereingänge. Entsprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor wild abfließendem Niederschlagswasser werden im Plangebiet dringend empfohlen.

#### **6 Baugrund**

Aufgrund der geologischen Verhältnisse werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

#### **7 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation sowie des Oberen Massenkalkes (jeweils Oberjura). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen,

die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Nach Interpretation des hochauflösenden Digitalen Geländemodells geht von dem Steilhang/Felswänden südöstlich des Plangebiets unter Umständen die Gefahr von Steinschlag und Felssturz aus. Es sollte vorab untersucht werden, ob im Plangebiet ein ausreichender, auf die jeweilige Nutzung abgestimmter Schutz vor Steinschlag und Felssturz vorhanden ist.

## **8 Waldabstand**

Die Landesbauordnung schreibt für Wohngebäude einen Mindestwaldabstand von 30 Metern vor. Der Bebauungsplan setzt nach § 9 (1) 2 BauGB überbaubare Grundstücksflächen fest, die den vorgesehenen Waldabstand (30 m nach LBO § 4 (3) um bis zu ca. 7 m unterschreiten. Insoweit wird dem Planungsrecht Vorrang vor der Abstandsregelung der Landesbauordnung eingeräumt. Die Gefahrensituation wird durch einen erhöhten Kontrollintervall im Bereich der Verkehrssicherung der Stadtförsterei entschärft.

## **9 Sichtfelder bei privaten Grundstücksausfahrten**

Es wird empfohlen, dass bei geplanten Grundstücksausfahrten, analog der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, entsprechende Mindestsichtfelder in der Höhe 0,80 bis 2,50 m für wartepflichtige Kraftfahrer von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Dies erhöht die Verkehrssicherheit von zu Fuß Gehenden bzw. auf dem Gehweg Fahrrad fahrenden Kindern.