



## Bebauungsplan Clichy – Sportplatz

Bebauungsplanentwurf vom: 11.02.1998                      gefertigt von: Stadtplanungsamt Heidenheim

### Verfahrensvermerke:

öffentliche Auslegung:            14.04.1998 – 15.05.1998

Satzungsbeschluss:                02.07.1998

In Kraft getreten am:              30.07.1998

### Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995

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, § 4 BauNVO)**
- 1.1.1        Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2           **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21 a BauNVO)**
- 1.2.1        Die zulässige Gebäudehöhe entspricht der Definition der Wandhöhe nach § 5 Abs. 4 LBO. Unterer Bezugspunkt ist die festzusetzende Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 1.2.2        Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 70 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 1.2.3        Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 1.2.4        Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Flächen von notwendigen Stellplätzen und Garagen in Vollgeschosse unberücksichtigt (§ 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 1.2.5        Als Ausnahme kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21 a Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB).
- 1.3           **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
- 1.3.1        In der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge im Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

- 1.3.2 Untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Überdachungen, Vorbauten usw., die die Baugrenzen nicht mehr als 3,0 m überschreiten, können als Ausnahme zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- 1.4 **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
- 1.4.1 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der nördlichen Baugrenze und der Clichystraße sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
- 1.5 **Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- 1.5.1 Zur Herstellung der Stellplätze der Feuerwehr muss die Fläche ca. 12,5 m hoch aufgefüllt werden. Die notwendige Böschung muss auf der westlich angrenzenden WA-Fläche geduldet werden.
- 1.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.6.1 Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das anfallende Dachwasser über großflächige Mulden ordnungsgemäß zur Versickerung gebracht wird.
- 1.6.2 Dachflächenwasser von nicht begrüntem Dächern und Oberflächenwasser von PKW-Stellplätzen, deren Zufahrten und Fußwegen muss großflächig versickern.
- 1.6.3 Gebäudefassaden ohne Fensteröffnungen sind zu begrünen.
- 1.7 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 1.7.1 Für die privaten Verkehrsflächen werden ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger Stadtwerke und Telekom festgesetzt.
- 1.7.2 Leitungsrechte, unterirdisch  
- LR 1 – zu Gunsten der Stadtwerke (Gas, Wasser, Strom) und der Telekom (Fernmeldekabel)  
- LR 2 – zu Gunsten der Stadtwerke (Strom)
- 1.7.3 Fahrrecht  
- FR – zu Gunsten der Allgemeinheit
- 1.8 **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 1.8.1 Für Aufenthaltsräume wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3 erforderlich.
- 1.8.2 Für Aufenthaltsräume in Gebäuden, die zur Clichystraße weniger als 30 m entfernt sind, wird der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 4 erforderlich.
- 1.8.3 Notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen in Gebäuden, die zur Clichystraße weniger als 30 m entfernt sind, sind nur nach Süden zulässig.
- 1.8.4 Außenwände und Fenster von Gebäuden, die zur Clichystraße weniger als 30 m entfernt sind, sind so auszuführen, dass in Schlafräumen ein Innenpegel von 30 dB(A) und in sonstigen Aufenthaltsräumen ein Innenpegel von 35 dB(A) eingehalten ist.
- 1.9 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 1.9.1 Im Bereich der mit GA/St gekennzeichneten und bebauten Flächen ist unabhängig von den durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäumen je 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

- 2. **Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**
- 2.1 **Dachgestaltung**
- 2.1.1 Sofern Dachflächen nicht begrünt werden, sind für die Eindeckung nur nicht glänzende Materialien zulässig.
- 2.2 **Antennenanlagen**
- 2.2.1 Außenempfangsanlagen jeglicher Art sind an den Fassaden zur Clichystraße nicht zulässig.
- 2.3 **Freiflächen**
- 2.3.1 Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dürfen nur mit heimischen Pflanzen bepflanzt werden.
- 2.3.2 PKW-Stellplätze, deren Zufahrt und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 3. **Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB); Hinweise**
- 3.1 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.  
Ausnahmen können im Einzelfall vom Landratsamt Heidenheim als Untere Wasserbehörde zugelassen werden.
- 3.2 Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.
- 3.3 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind bisher nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten Altablagerungen und Bodenverunreinigungen auftreten, ist das Referat Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes zu verständigen (§ 23 Landesabfallgesetz).
- 3.4 Bei der Planung und Bauausführung sind Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu treffen (§ 4 BodSchG).
- 3.4.1 Ober- und Unterboden sind getrennt aus- und wieder einzubauen.
- 3.4.2 Erdarbeiten sind generell bei trockener Witterung durchzuführen, um Verdichtungen weitestgehend zu vermeiden.
- 3.4.3 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.
- 3.5 Gemäß § 20 DSchG sind Bodenfunde unverändert zu erhalten und unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3.6 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.
- 3.7 Bei Baumpflanzungen ist die DVGW – Richtlinie GW 125 über den Schutzabstand zu Gas- und Trinkwasserleitungen zu beachten.