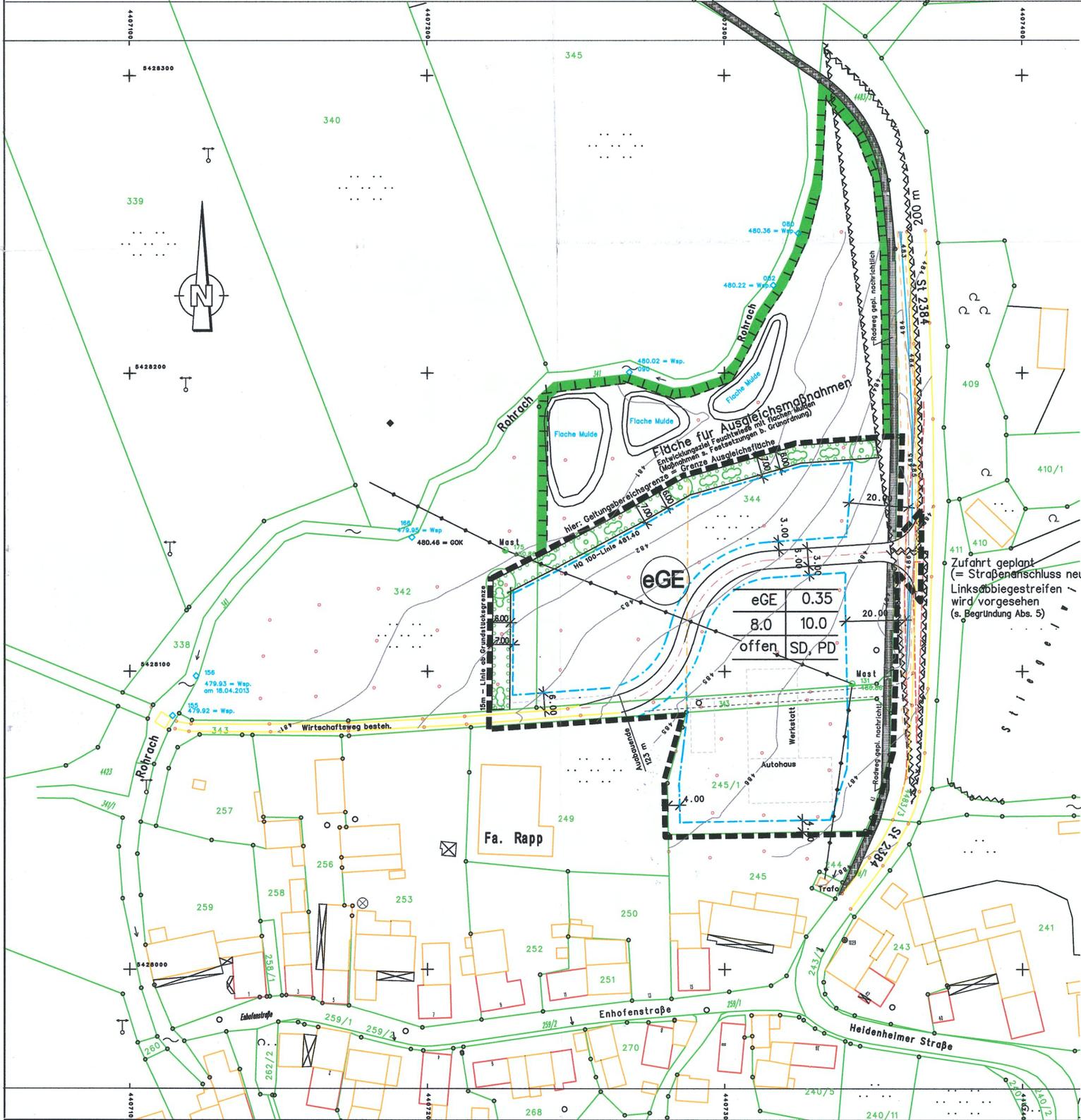


Zeichenerklärung zur Flurkarte und Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- bestehende Straßennamen
- bestehende Gebäude
- Straßen-/Wegrand tachymetrisch aufgenommen
- Höhengleichenlinie mit Höhenangabe
- Bemaßung
- 20 kV-Freileitung bestehend
Es ist geplant die Stromleitung unterirdisch zu verlegen, dadurch ist die beidseitige Schutzzone nicht relevant
- Radweg geplant (nachrichtlich)
- Grenze Grundstücksteilung (Vorschlag)



Zeichenerklärung für Festsetzungen

- ### a. Planungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - Art der baulichen Nutzung
eGE = eingeschränktes Gewerbegebiet
- | | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- ### Nutzungsschablone
- 1 Art der baulichen Nutzung
 - 2 Grundflächenzahl – GRZ
 - 3 Maximale zul. Wandhöhe
 - 4 Maximale zul. Firsthöhe
 - 5 Bauweise
 - 6 Dachform und Dachneigung (SD = Satteldach) (PD = Pultdach)
- Sichtdreiecke am neuen Straßenanschluss Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten errichtet werden (s. Begründung)
- Linien für vorgesehenen Linksabbiegestreifen Die Errichtung eines Linksabbiegestreifens ist zwingend notwendig wenn sich eine definierte Unfallhäufigkeit entwickelt (s. Begründung Abs. 5) Der Platzbedarf für den Linksabbiegestreifen wird vorgesehen.

b. Grünordnung

- Pflanzung einer ungeschnittenen, dreireihigen Hecke als Abgrenzung des Gewerbegebietes, Pflanzabstand 1 x 1 m Pflanzqualität: Sträucher 2xv, 60–100 Laubbäume als Heister 2xv, 125–150 Pflanzabstand 1 x 1 m
- Pflanzung von großkronigen Laubbäumen in der Hecke integriert, Baumanteil in der Hecke = 10%
- Begrenzung der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen nördlich des eGE (Teil Flur-Nr. 344)
Bestand: Grünland intensiv genutzt
Geplant: Entwicklungsziel Feuchtwiese mit flachen Mulden im gewässernahen Bereich auf 1200 m² Gesamtfläche
– Mulden durch 15 – 20 cm Oberbodenabtrag erstellen mit flachen Böschungen die eine weitere Mähbarkeit zulassen
– Wiese ist auf Gesamtfläche extensiv zu bewirtschaften Verzicht auf Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
– Wiese ist frühestens ab 15. Juni zu mähen
– Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Heidenheim hat in der Sitzung vom 03.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Heidenheimer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2013 hat in der Zeit vom 29.07.2013 bis 30.08.2013 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2013 hat in der Zeit vom 25.07.2013 bis 30.08.2013 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2013 bis 18.11.2013 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2013 bis 18.11.2013 öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Heidenheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.11.2013 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.11.2013 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt
Heidenheim, den 17.02.14
E. Ziegler
1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplans wurde am 18.02.14 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Heidenheim, den 19.02.14
E. Ziegler
1. Bürgermeister

Marktgemeinde Heidenheim Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das eingeschränkte Gewerbegebiet (eGE) "Heidenheimer Straße" im OT Hechlingen a. See



Plangrundlage:
Digitale Flurkarte vom Vermessungsamt Schwabach, Außenstelle Weißenburg, erhalten im April 2013

| | | | |
|---|---|--------------|-------------------------|
| Bebauungsplan "Heidenheimer Straße" in Hechlingen a. See für das eingeschränkte Gewerbegebiet (eGE) | | Az. | C130053 |
| Vorhabensträger: Marktgemeinde Heidenheim Landkreis: Weißenburg-Gunzenhausen | | | |
| Maßstab: | Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Fassung 25.11.2013) | Tag | Name |
| 1:1000 | | bearb. | 15.07.2013 Lutz |
| | | gez. | 15.07.2013 Lutz |
| | | gepr. | |
| Vorhabensträger: | | Urverfasser: | |
| 17.02.14 | | 15.07.2013 | |
| Datum | 1. Bürgermeister | Datum | Dr. Ing. R. Niedermeier |

igi CONSULT GmbH
Oberdorfstraße 12 91747 Westheim
Telefon 09082/73-0, Telefax 09082/73-412

Marktgemeinde Heidenheim

Landkreis Weißenburg- Gunzenhausen



Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
für das eingeschränkte Gewerbegebiet (eGE)

„Heidenheimer Straße“
im OT Hechlingen a. See

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan nach § 9 BauGB

Auftraggeber:

Marktgemeinde Heidenheim
Ringstraße 12
91719 Heidenheim
Telefon: 09833/9813-30

Auftragnehmer:

igi CONSULT GmbH
Oberdorfstraße 12
91747 Westheim
Telefon: 09082/73-0

Az.: C130053

Westheim, den 04.10.2013 (25.11.2013)

Textliche Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet (eGE) „Heidenheimer Straße“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 21. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) festgesetzt als

eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE), zulässig sind
nach § 8, Abs. (2) Nr. 1 bis 2 und
Abs. (3) Nr. 1.

Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind, sind nicht zulässig.

A.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundflächenzahl (GRZ) gilt der in der Nutzungsschablone angegebene Wert – hier 0,35 - als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung.

Nebenanlagen und Garagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen und Garagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sowie Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Baugebiet.

Untergeordnete Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

A.3. Festsetzungen zu Gebäuden

A.3.1 Hallenartige Gebäude:

Höhenentwicklung der Gebäude: maximale Wandhöhe (WH) = 8,00 m
maximale Firsthöhe (FH) = 10,00 m

Es wird die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

A.3.2 Bürogebäude / Wohngebäude (freistehende Betriebsleiterwohnung)

Es werden ein- oder zweigeschossige Gebäude zugelassen. Diese Gebäude müssen ein Satteldach erhalten

- bei I +D Dachneigung 38 ° bis 48 °
- bei II Dachneigung 12° bis 24 °

Als Dacheindeckung sind für die Dachneigung 38° bis 48° Ziegel oder Dachsteine mit roter oder rotbrauner Färbung zu verwenden. Für die Dachneigung von 12° bis 24° sind auch andere Dacheindeckungen zugelassen.

A.4. Fassade und Werbeanlagen

Die Fassaden sind als Putz-, Beton-, Holz- oder nichtreflektierende Metallblechfassaden herzustellen. Grelle Farben sowie glänzende, spiegelnde oder polierte Oberflächen sind nicht zulässig.

Die Größe und Gestaltung der Werbeanlagen hat sich unter die Gestaltung der zugehörigen Gebäude unterzuordnen. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Dachfläche von Gebäuden angeordnet werden. Die maximale Größe der Werbefläche pro Hallenseite beträgt 8 m².

A.5. Einfriedungen

Einfriedungen in Form von Mauern sind nicht zugelassen. Zugelassen sind Metall- und Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 1,80 m.

B. Festsetzungen zur Grünordnung

B.6.1. Bepflanzung (Eingrünung des Gewerbegebiets)

Auf den Flächen des eingeschränkten Gewerbegebiets (eGE) sind folgende grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen (vergl. Begründung Pkt. 6):

- Eingrünung der Baufläche (eGE) mit einer ungeschnittenen Hecke zur freien Landschaft an der West- und Nordseite, am Rand der Baufläche umlaufend, aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Beetbreite 6 m), Baumanteil 10 % (Bäume II. Ordnung).
- Pflanzabstand der Gehölze 1 x 1 m.
- Pflanzqualität der Sträucher 2xv, 60 – 100, der Laubbäume in der Hecke als Heister 2xv, 125 – 150.

Die Eingrünungshecke ist dreireihig, in einem versetzten Pflanzenraster zu pflanzen. Es dürfen nur einheimische Laubgehölze (s. Vorschlagsliste) verwendet werden. Die freiwachsende Heck muss in den ersten Jahren genügend gewässert und gegen Verbiss geschützt werden. Nach frühestens fünf Jahren wird ein Pflegeschnitt notwendig.

B.6.2. Gehölzarten zur Begrünung (Vorschlagsliste)

Baumarten:

| | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

Sträucher:

| | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Crataegus spec | Weißdorn |
| Salix viminalis | Korb-Weide |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Rosa rugosa | Apfelrose |

B.6.3 Ausgleichsfläche

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) BauGB, die der Bebauungsplan „Heidenheimer Straße“ verursacht, sind nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung Ausgleichsmaßnahmen notwendig (s. Begründung Pkt. 6), die auf externen Flächen zu erbringen sind.

Die Ausgleichsfläche, Teil der Flur-Nr. 344, liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie schließt unmittelbar nördlich an das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet „Heidenheimer Straße“ an. Die Ausgleichsfläche ist auf dem Bebauungsplan (Planzeichnung) dargestellt.

Veränderungen der Geländeoberkante sind hier nur durch die geplanten flachen Mulden vorgesehen.

Bisher:

Intensiv genutztes Grünland.

Geplant:

Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche ist ein, teilweise feuchtes, Extensivgrünland. Hierfür werden in Gewässernähe flache Mulden (15 – 20 cm Oberbodenabtrag auf einer Gesamtfläche von 1200 m) angelegt. Die Mulden werden großflächig mit einer schwachen Böschung erstellt, um eine weitere Mähbarkeit der Fläche zu gewährleisten.

Weitere Hinweise:

- Verzicht auf jegliche Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Ufergehölze soweit es aufgrund des Hochwasserabflusses möglich ist, ansonsten sollen die Mulden dauerhaft von Gehölzen freigehalten werden
- Erster Schnitt im Jahr frühestens ab 15. Juli, 1- 3 Schnitte pro Jahr mit Mähgutabfuhr.

Insgesamt wird eine Fläche von 6900 m² naturschutzfachlich aufgewertet und dauerhaft gesichert.

Mit dem Umsetzen der Ausgleichsmaßnahmen ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. spätestens mit Beginn der Bauarbeiten zu beginnen.

Die Ausgleichsfläche wird an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, durch die Marktgemeinde Heidenheim gemeldet.

B.6.4 Zeitpunkt der Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit der Vögel. Diese Maßnahme ist zur Vermeidung von Zerstörungen von genutzten Vogelnestern erforderlich. Ein geeigneter Zeitraum für die Baufeldfreimachung ist der Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar.