Zeichenerklärung zur Flurkarte und Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen

272/1 Flurstücksnummer

Enhofenstraße bestehende Straßennamen

bestehende Gebäude außerhalb b-Plan

Straßen-/Wegrand tachymetrisch aufgenommen

485 Höhengleichenlinie mit Höhenangabe

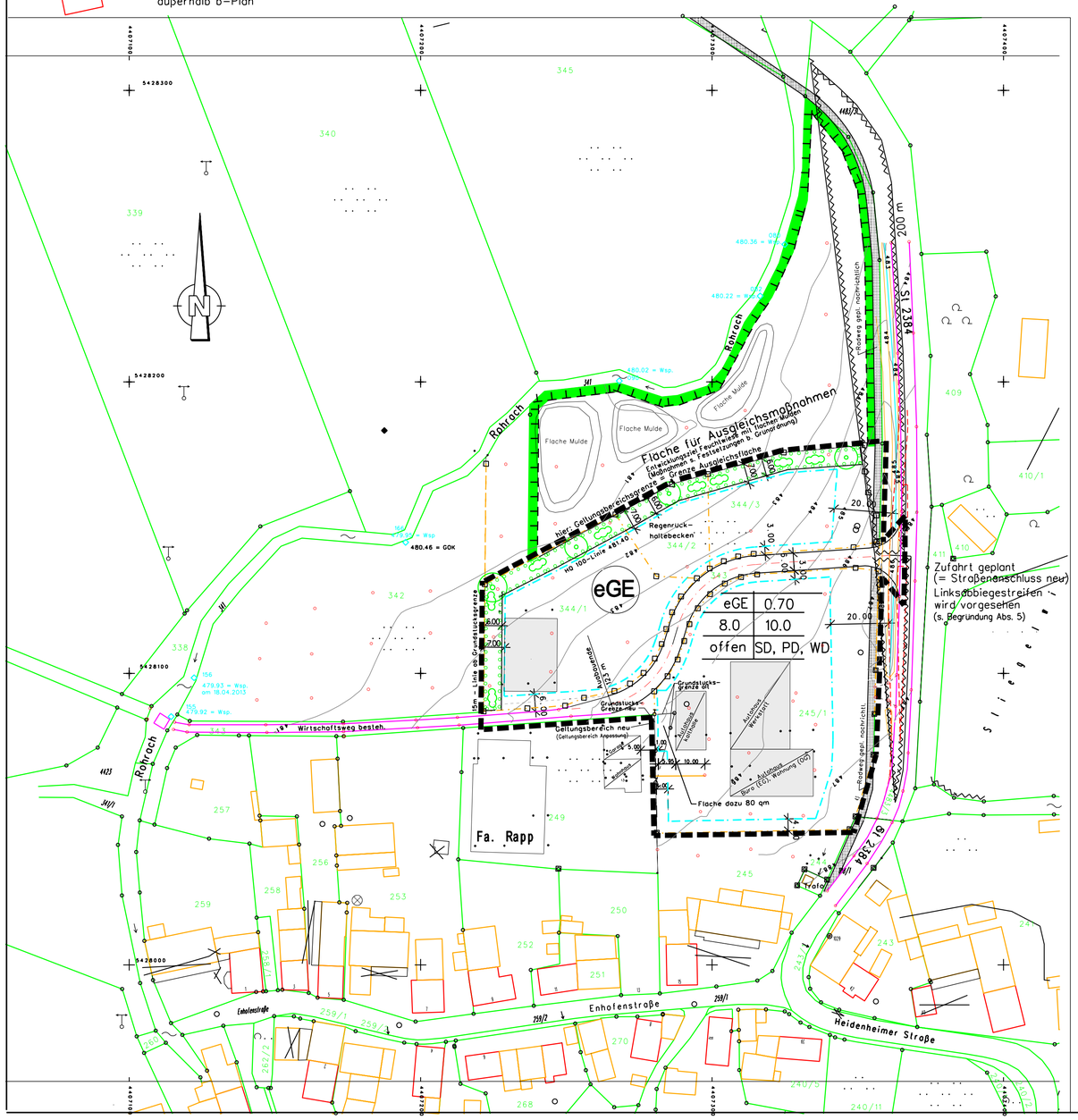
Gebäudebestand im Geltungsbereich des B-Plans 2020

Radweg geplant (nachrichtlich)

15.00 Bemaßung

Grenze Grundstücksteilung nach Vermessung aktuell (Stand 2020)

272/1 Flurstücksnummer



Zeichenerklärung für Festsetzungen

a. Planungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Baugrenze

eGE

Art der baulichen Nutzung

eGE = eingeschränktes Gewerbegebiet

Nutzungsschablone

1	2
3*)	4
5	6

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 WD = Walmdach)

*) bei Grundstück Flur-Nr. 245/1 Westgrenze auf 4.0 m geändert auf 20 m Länge

85 m bzw. 170 m

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 ungeschnittnen, dreireihigen Hecke als Abgrenzung des Gewerbegebietes, Pflanzabstand 1 x 1 m
Pflanzqualität: Straucher 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

Ergänzungen zur "Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" durch Erhöhung der GRZ siehe Anhang zur Begründung

Verfahrensvermerke

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Heidenheim hat in der Sitzung vom 24.02.2021 die 1.Änderung des Bebauungsplanes "Heidenheimer Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 28.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2021 bis 12.04.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2021 bis 12.04.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Marktgemeinde Heidenheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... 2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... 2021 als Satzung beschlossen.

Heidenheim, den ....
S. Feller
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Heidenheim, den ....
S. Feller
1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplans wurde am ..... gemäß 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heidenheim, den ....
S. Feller
1. Bürgermeisterin

Marktgemeinde Heidenheim

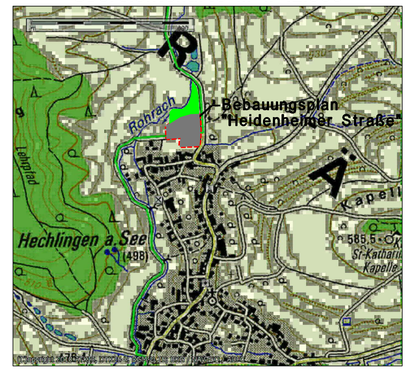
Bebauungsplan 1. Änderung

mit integriertem Grünordnungsplan
für das eingeschränkte Gewerbegebiet (eGE)

"Heidenheimer Straße"

im OT Hechlingen a. See

Übersichtskarte M 1: 12.500



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/C200050

Vorhabensträger: Marktgemeinde Heidenheim
Landkreis: Weißenburg-Gunzenhausen

Maßstab: 1:1000

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
(Fassung 25.11.2013, 1. And. 28.01.2021)

	Tag	Name
bearb.	15.07.2013	Lutz
gez.	15.07.2013	Lutz
gepr.		

Vorhabensträger:

....
Datum 1.Bürgermeisterin

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

15.07. 2013 (28.01.2021) .....
Datum Dr.-Ing. R. Niedermeyer

Verfahrensvermerke

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Heidenheim hat in der Sitzung vom 24.02.2021 die 1.Änderung des Bebauungsplanes "Heidenheimer Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 28.01.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2021 bis 12.04.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.01.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2021 bis 12.04.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Die Marktgemeinde Heidenheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.04. 2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.01. 2021 als Satzung beschlossen.

Heidenheim, den 04.05.2021

S. Feller
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Heidenheim, den 04.05.2021

S. Feller
1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplans wurde am 05.05.2021 gemäß 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heidenheim, den 06.05.2021

S. Feller
1. Bürgermeisterin

Marktgemeinde Heidenheim

Bebauungsplan 1. Änderung

mit integriertem Grünordnungsplan

für das eingeschränkte Gewerbegebiet (eGE)

"Heidenheimer Straße"

im OT Hechlingen a. See

Übersichtskarte M 1: 12.500

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

Bebauungsplan "Heidenheimer Straße" in Hechlingen a. See für das eingeschränkte Gewerbegebiet (eGE)	
Vorhabensträger: Marktgemeinde Heidenheim Landkreis: Weißenburg–Gunzenhausen	Az. C130053/C200050

Maßstab:	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (Fassung 25.11.2013, 1. Änd. 28.01.2021)
1:1000	

	Tag	Name
bearb.	15.07.2013	Lutz
gez.	15.07.2013	Lutz
gepr.		

Vorhabensträger:

04.05.2021 .....
Datum 1. Bürgermeisterin

BAYERN MARKT HEIDENHEIM

Entwurfsverfasser:

igi CONSULT GmbH

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

15.07. 2013 (28.01.2021) .....
Datum Dr.-Ing. R. Niedermeyer

Marktgemeinde Heidenheim

Landkreis Weißenburg- Gunzenhausen

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

für das eingeschränkte Gewerbegebiet (eGE)

„Heidenheimer Straße“

im OT Hechlingen a. See

1. Änderung

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 (C200050) Westheim, den (25.11.2013) 28.01.2021

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.

1. Änderung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,35 auf 0,70 als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung erhöht.

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).

1. Änderung

Höhenentwicklung der Gebäude bei geplanter Kalthalle mit Baugrenze 1,0 m.
Hier: Begrenzung der maximalen Wandhöhe (WH) auf 4,00 m

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 °

1. Änderung

- Dachneigung der Kalthallenerweiterung wie bei Bestand Pultdach 5 °.
- Bei II (Dachneigung 12° bis 24 °) wird auch ein Walmdach zugelassen.

Als Dacheindeckung sind für die Dachneigung 38° bis 48° Ziegel oder Dachsteine mit roter oder rotbrauner Färbung zu verwenden. Für die Dachneigung von 12° (5°) 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 m^2.

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 versetzen 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

Virburnum 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

1. Änderung (Erhöhung der GRZ von 0,35 auf 0,7) siehe Anhang zur Begrünung

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 m^2 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.