

# Zeichenerklärung für Festsetzungen

## a. Planungsrecht

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Nutzungsgrenze

GE

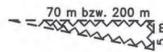
## Art der baulichen Nutzung

GE = Gewerbegebiet nach BauNVO

1	2
3	4
5	6
7	

## Nutzungsschablone

- 1 Art der baulichen Nutzung
- 2 Grundflächenzahl – GRZ
- 3 Maximale zul. Wandhöhe
- 4 Maximale zul. Firsthöhe
- 5 Bauweise
- 6 Dachform und Dachneigung
- 7 Bereiche der Dachneigung

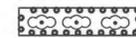


Sichtdreiecke am neuen Straßenanschluss  
Sichtdreiecke sind von Hindernissen jeglicher Art freizuhalten



Linien für vorgesehenen Linksabbiegespur  
Die Errichtung eines Linksabbiegestreifens ist herzustellen, falls sich mehr als ein Betrieb ansiedelt (s. Begründung Abs. 4)

## b. Grünordnung



Erhaltung von Hecken (Bestand mit Bäumen und Sträuchern)  
– Hecke westlich mit Ausnahme Bereich der Zufahrt als Abgrenzung des Gewerbegebietes NW  
– Hecke südlich ist zu optimieren, Breite mind. 5.0 m Lücken sind zu schließen



Bepflanzungen neu im GE  
– Hecke freiwachsend im nordwestlichen Bereich 3-reihig, Breite mind. 5.0 m, 5 Großbäume in Hecke  
– Hecke Breite mind. 1.0 m, H = 1.8 m, im nordöstlichen Bereich, standortgerechte heimische Gehölze  
Pflanzqualitäten und Gehölzarten s. Textliche Festsetzungen



= Großbaum

## c. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des GE über Ökokoerflächen des Marktes Heidenheim.  
Nach der Eingriffsregelung sind 5.636 m<sup>2</sup> auszugleichen

- Ökokoerfläche Flur-Nr. 3642/1113/0, Gemarkung Hussingen Ausgleich von 5.566.9 m<sup>2</sup>
- Ökokoerfläche Flur-Nr. 3645/376/0, Gemarkung Hechlingen a. See Rest-Ausgleich von 69.1 m<sup>2</sup>

Ein Pflege- und Entwicklungskonzept wird für die gesamte Fläche erstellt.

Der Gesamtausgleich von 5.636 m<sup>2</sup> ist damit realisiert. (Einzelheiten s. Begründung und Textliche Festsetzungen)

## Zeichenerklärung für Hinweise



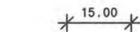
bestehende Grundstücksgrenzen  
Flurstücksnummer



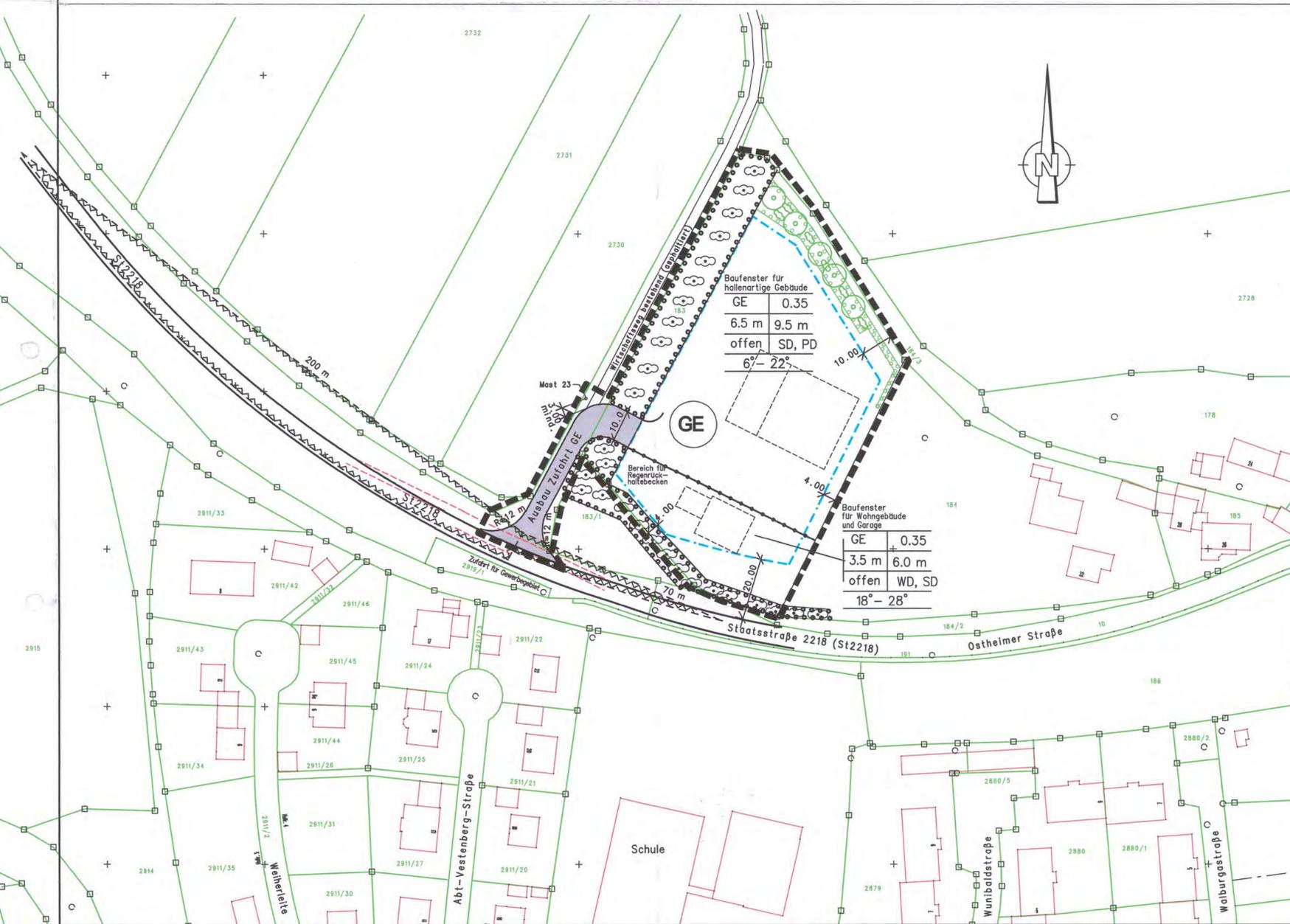
bestehende Gebäude

Walburgstraße

bestehende Straßennamen



Bemaßung



## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat des Markts Heidenheim hat in der Sitzung vom 20.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ostheimer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2016 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 04.07.2016 hat in der Zeit vom 22.07.2016 bis 22.08.2016 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 04.07.2016 hat in der Zeit vom 22.07.2016 bis 22.08.2016 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 20.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2016 bis 31.10.2016 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2016 bis 31.10.2016 öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde Heidenheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.11.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.11.2016 als Satzung beschlossen.

Heidenheim, den 17.01.17

S. Feller-Köhnlein  
1. Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Heidenheim, den 17.01.17

S. Feller-Köhnlein  
1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.01.17 gemäß 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

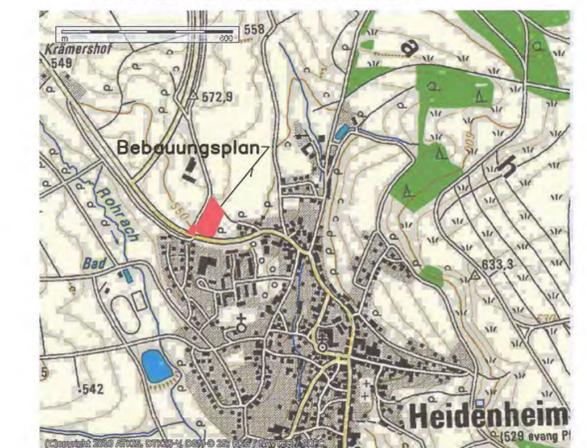
Heidenheim, den 19.01.17

S. Feller-Köhnlein  
1. Bürgermeisterin

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet (GE) "Ostheimer Straße" in Heidenheim

*bestimmte Klasse  
s. s. 10.01.17*

### Übersichtskarte M 1: 15000



Plangrundlage:  
Digitale Flurkarte von VG Hahnenkamm erhalten im März 2016

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ostheimer Straße" in Heidenheim für Gewerbegebiet (GE)

Az. C150692  
Vorhabensträger: Markt Heidenheim  
Landkreis: Weißenburg-Gunzenhausen

Maßstab:	1:1000	Tag	Name
bearb.	29.03.2016	Lutz	
gez.	29.03.2016	Lutz	
gepr.			

Vorhabensträger: Entwurfsverfasser:

**igi CONSULT GmbH**  
Oberdorfstraße 12 91747 Westheim  
Telefon 09082/73-0, Telefax 09082/73-530  
Datum: 17.01.17   
1. Bürgermeisterin  
Datum: 09. November 2016   
Dr.-Ing. R. Wiedermeyer

# Markt Heidenheim

Landkreis Weißenburg- Gunzenhausen



Vorhabenbezogener  
**Bebauungsplan**  
mit integriertem Grünordnungsplan  
für das Gewerbegebiet (GE)

„**Ostheimer Straße**“  
in Heidenheim

**Textliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan nach § 9 BauGB

Auftraggeber:

**Markt Heidenheim**  
Ringstraße 12  
91719 Heidenheim  
Telefon: 09833/9813-30

Auftragnehmer:

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

Az.: C150692

Westheim, den 04.07.2016 (09.11.2016)



#### **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. Sie dürfen nicht spiegelnd, glänzend, reflektierend oder leuchtend ausgeführt werden. Die max. Größe der Werbefläche pro Hallenseite beträgt 5 m<sup>2</sup>.

### **B. Festsetzungen zur Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen**

#### **B.1. Grünordnung**

Der Grünordnungsplan soll durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben auf Natur und Landschaft beitragen.

Bzgl. natürlicher Grundlagen, Bestand und Bewertungen wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen, der eine ausführliche Darstellung zu allen natürlichen Grundlagen und etwaigen Auswirkungen des geplanten Vorhabens liefert.

##### **B.1.1 Zu erhaltende Vegetationsstrukturen**

Die vorhandene westliche Hecke und die vorhandene südliche Hecke sind mit Ausnahme des Bereichs der nötigen Zufahrt zu erhalten. Die prinzipiellen Abmessungen der Hecken dürfen nicht durch Pflegearbeiten reduziert werden.

Die südliche Hecke ist zu optimieren. Hierzu ist eine durchgängige Breite von mind. 5,00 m zu schaffen. Lücken sind mit Sträuchern und Heistern zu schließen, niedrigere Bereiche um Bäume 1. und 2. Ordnung zu ergänzen.

Es sind standortgerechte, heimische Gehölzarten zu verwenden (Arten und Qualitäten gem. der aufgeführten Vorschlagsliste im Kap. B.1.2.)

##### **B.1.2 Bepflanzungen im Gewerbegebiet**

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen:

- Im nordwestlichen Bereich Entwicklung einer freiwachsenden Hecke , 3-reihig, Mindestbreite 5,0 m.  
In die Hecke sind 5 Großbaumpflanzungen zu integrieren. Die übrigen Pflanzen bestehen zu ca. 95% aus Sträuchern und zu ca. 5% aus Heistern (Bäume max. 2. Ordnung).  
Es sind standortgerechte, heimische Gehölzarten zu verwenden.
- Im nordöstlichen Bereich Entwicklung mind. einer geschnittenen Hecke, Höhe mind. 1,80 m, Breite mind. 1,00 m. Es ist eine standortgerechte, heimische Gehölzart zu verwenden.
- Pflanzqualitäten:
  - Großbäume - Hochstamm, 3xv, StU 16-18;
  - Bäume 2. Ordnung - Heister, v, 125-150 h;
  - Sträucher - Sträucher, v, 60-100 h

Die Pflanzqualitäten für Bäume 2. Ordnung bzw. Sträucher gelten je nach Artauswahl auch für die geschnittene Hecke.

## Gehölzarten zur Begrünung (Vorschlagsliste)

### Bäume 1. Ordnung – Hochstämme:

Acer platanoides – Spitz-Ahorn  
Quercus robur – Stiel-Eiche  
Tilia cordata – Winter-Linde

### Bäume 2. Ordnung – Heister:

Acer campestre – Feld-Ahorn  
Crataegus monogyna od. laevigata – Weißdorn  
Malus sylvestris – Holz-Apfel  
Prunus avium – Vogel-Kirsche

### Sträucher:

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Gewöhnliche Heckenkirsche  
Rosa canina – Gemeine Hecken-Rose  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

### Geschnittene Hecke:

Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘ – Wintergrüner Liguster

## B.2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde Heidenheim verfügt über eine Ökokontofläche, die für den erforderlichen Ausgleich für den Eingriff verwendet wird.

(Weitere Erläuterungen hierzu siehe Begründung und Umweltbericht)

Es handelt sich bei der Ökokontofläche um eine ehemals intensiv genutzte landwirtschaftliche Wiese – Flur-Nr. 3642/1113/0, Gemarkung Hüssingen.  
Die Fläche befindet sich in Eigentum der Gemeinde Heidenheim.

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 8.235 m<sup>2</sup>.

Der berechnete Kompensationsumfang nach Bayer. Kompensationsverordnung beträgt 49.410,0 Wertpunkte.

Bisher wurden für eine Maßnahme (Verkehrsanlagen des Marktes Heidenheim – Radwegbau zwischen der Scheckenmühle und Hechlingen; Abwasseranlagen des Marktes Heidenheim – Anschluss von Heidenheim nach Hechlingen) 16.023,6 Wertpunkte abgebucht, so dass noch 33.386,4 Wertpunkte zur Verfügung stehen.

Die derzeit übrigen 33.386,4 Wertpunkte entsprechen einem Anteil von 67,6%.

67,6% der Gesamtfläche entsprechen 5.566,9 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleichsflächenbedarf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ostheimer Straße“ beträgt 5.636 m<sup>2</sup> und kann damit über die vorhandene Ökokontofläche zum größten Teil abgedeckt werden.

Als weitere für den Ausgleich nötige Fläche / Maßnahme wird festgelegt:

Die weitere für den Ausgleich nötige Fläche beträgt:  
 $5.636 \text{ m}^2 - 5.566,9 \text{ m}^2 = 69,1 \text{ m}^2$

Sie wird folgendermaßen festgelegt:

Die Gemeinde Heidenheim verfügt über eine Gemeindefläche bei Hechlingen, die sich direkt an der Rohrach befindet. Die Flur-Nr. lautet 3645/376/0, Gemarkung Hechlingen a. See. Die Fläche befindet sich in Eigentum der Gemeinde Heidenheim.

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt  $3.814 \text{ m}^2$ .

Das Grundstück enthält einen biotopkartierten Bereich mit einer Fläche von  $1.035 \text{ m}^2$ .

Es verbleibt damit eine Fläche von  $2.779 \text{ m}^2$ , die aufgewertet werden kann. Die berechnete nötige Ausgleichsfläche beträgt  $69,1 \text{ m}^2$ . Die übrige aufwertbare Fläche von  $2.709,9 \text{ m}^2$  kann somit über ein Ökokonto für zukünftige bzw. weitere Projekte mit Ausgleichsbedarf verwendet werden.

## C. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ durchgeführt (vergl. vorletzten Absatz).

Daraus resultierende Ergebnisse:

Zulässig ist ein Gewerbebetrieb, dessen Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags noch nachts überschreiten.

Lärmkontingentfläche 5485 m <sup>2</sup>	ca.	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>	
		Tagzeit (L <sub>EK,T</sub> ) (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	Nachtzeit (L <sub>EK,N</sub> ) (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)
GE		60	51

- Es dürfen nur maximal 3 Lkw pro Nachtstunde das Betriebsgelände verlassen bzw. anfahren. Die Nachtzeit geht von 22:00 bis 06:00 Uhr.
- Zur Nachtzeit ist kein Staplerbetrieb erlaubt.

Auf der Gewerbegebietsfläche ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung die jeweils zutreffenden Orientierungswertanteile einhalten. Die maximal zulässigen sog. Immissionskontingente errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emis-

sionskontingenten  $L_{EK}$  der Gewerbegebiets- bzw. Lärmkontingentfläche. Als Emissionsfläche ist die gewerbliche Nutzfläche ohne Grünflächen und ohne das Baufenster für das Wohngebäude mit Garage maßgebend.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse bereits bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geführt worden.

Alle Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt hinterlegt und können auch bei der Verwaltung der Marktgemeinde Heidenheim während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.