

Marktgemeinde Heidenheim

Landkreis Weißenburg- Gunzenhausen



Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

für ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) und ein Dorfgebiet (MD)

„Enhofenstraße“
im OT Hechlingen a. See

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan nach § 9 BauGB

1. Änderung

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

igi CONSULT GmbH
Oberdorfstraße 12
91747 Westheim
Telefon: 09082/73-433

Az.: C120017

Westheim, den 15.08.2012
1. Änderung 30.08.2018

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan ist zweigeteilt und zwar in

- I. Nördlichen Bereich, Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (eGE)
- II. Südlichen Bereich, Ausweisung einer gemischten Baufläche als Dorfgebiet (MD)

I. Festsetzungen für den Geltungsbereich des eingeschränkten Gewerbegebiets (eGE)

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 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) 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)	= 5,50 m
	maximale Firsthöhe (FH)	= 9,00 m

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

A.3.2 Bürogebäude / Wohngebäude (freistehende Betriebsleiterwohnung)

(1. Änderung, s. Festsetzung neu, s. Seite 3)

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 max. Größe der Werbefläche pro Hallenseite beträgt 5 m².

A.5. Festsetzungen zur Grünordnung

A.5.1. Bepflanzung (1. Änderung, s. Festsetzung neu, s. Seite 3)

Auf den Flächen des eingeschränkten Gewerbegebiets sind folgende grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen (vergl. Begründung Pkt. 6.1):

- Pflanzung von zwei großkronigen Laubbäumen im eGE, in der Hecke integriert, Pflanzqualität H. 3xv, StU 16 – 18.
- Eingrünung der Baufläche (eGE) mit einer ungeschnittenen Hecke zur freien Landschaft an der Nordseite, um die Baufläche umlaufend, aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Beetbreite 5 m), Baumanteil 10 % (Bäume II. Ordnung).
- Eingrünung der Baufläche (eGE) mit einer ungeschnittenen Hecke an Ost- und Westseite der Baufläche, aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Beetbreite 3 m).
- Pflanzabstand der Gehölze 1 x 1 m.
- Pflanzqualität der Sträucher 2xv, 60 – 100, der Laubbäume in der Hecke als Heister 2xv, 125 – 150.

als Ausgleich extern auf Flur-Nr. 863 der Gemarkung Hechlingen a. See

- Anlage einer Streuobstwiese mit Obsthochstämmen auf einer Fläche von 1200 m², ca. pro 100 m² ein Baum, die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften, die Fläche ist frühestens ab dem 15. Juni zu mähen

A.5.2. 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

Obstbäume

Hochstämmige Baumarten der verschiedenen Arten und Sorten, ergänzend auch Nussbäume (Walnuß).

II. Festsetzungen für den Geltungsbereich des Dorfgebiet (MD)

A 1) Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet nach § 5 BauNVO:

Zulässig sind alle dorfgebietstypischen Nutzungen.

A 2) Maß der baulichen Nutzung und weitere Festsetzungen

Beim Maß der baulichen Nutzung gelten die in § 17 BauNVO gesetzlich festgesetzten Obergrenzen für Dorfgebiete.

Eine weitere Differenzierung bzw. Nutzungseinschränkung erfolgt nicht.

Festsetzungen zur 1. Änderung:

Zu A.3.2

Es werden ein- oder zweigeschossige Gebäude zugelassen. Bei der Dachneigung 12° bis 24° werden auch Walmdächer zugelassen.

Zu A.5.1

Aufgrund des inzwischen in Kraft gesetzten Bebauungsplans „Heidenheimer Straße“, der das vorliegende Baugebiet an der Nord- und Ostseite umschließt wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen die Bepflanzung geändert (vergleiche AV UNB vom 09.03.2016, Vorschlag 1)

- Die Heckenpflanzung entlang der West- und Ostseite kann komplett entfallen.
- An der Nordseite werden 4 Obsthochstämme gepflanzt (ist bereits erfolgt).
- Die Obsthochstämme sind im Abstand von 10 – 12 m zu pflanzen und mit einem Pfahldreieck zu sichern.
- Nach Süden sind an der Ostgrenze 3 Obstbäume (Halbstämme) zu pflanzen
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Ausgleich auf Flur-Nr. 863 bleibt davon unberührt.

Durch die Änderung der Bepflanzung entfällt die bisher an der Nordostecke eingerückte Baulinie mit 10 m Abstand an der Nordgrenze. Zudem erfolgte inzwischen eine Grenzberichtigung bzw. Begradigung zwischen den Flur-Nummern 249 und 245/1.