

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 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

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 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.