

Ostalbkreis  
Gemeinde Neresheim  
Gemarkung Schweindorf  
Flur 0



# **Bebauungsplan**

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

## **„Torweg-Nord“**

### **B E G R Ü N D U N G**

zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum  
Bebauungsplan und der Satzung über die örtlichen  
Bauvorschriften

Stand: 22.02.2021

# INHALTSVERZEICHNIS

Teil A - Begründung.....	1
A1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren.....	1
A1.1 Erfordernis der Planung.....	1
A1.2 Verfahren.....	1
A2. Einfügung in übergeordnete Planungen.....	2
A2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Neresheim.....	2
A2.2 Regionalplan 2010.....	2
A2.3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse.....	2
A3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	3
A4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.....	3
A4.1 Lage und Topographie.....	3
A4.2 Derzeitige Nutzung/Landwirtschaft/Lebensräume.....	3
A4.3 Eigentumsverhältnisse.....	3
A4.4 Vorhandener Baubestand.....	4
A4.5 Vorhandene Erschließungsstraßen.....	4
A4.6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.....	4
A5. Erschließung und Verkehr.....	4
A5.1 Fließender Verkehr.....	4
A5.2 Ruhender Verkehr.....	4
A5.3 Landwirtschaftlicher Verkehr.....	4
A5.4 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung.....	4
A5.5 Hochwasserabfluss.....	4
A5.6 Grundwasser.....	4
A5.7 Wasserversorgung.....	5
A5.8 Abfallentsorgung und Wertstoffe.....	5
A5.9 Altlasten.....	5
A5.10 Sonstiges Versorgungsnetz.....	5
A6. Bauliche und sonstige Nutzung.....	5
A6.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
A6.2 Grund- und Geschoßflächenzahl.....	5
A6.3 Zahl der Vollgeschosse.....	5
A6.4 Bauweise.....	6
A6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen.....	6
A6.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	6
A6.7 Verkehrsflächen.....	6
A6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
A6.9 Pflanzgebot.....	6
A6.10 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen.....	6
A6.11 Höhenlage der baulichen Anlagen.....	7
A6.12 Besondere bauliche Vorkehrungen.....	7
A6.13 Gebäudehöhen.....	7
A6.14 Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtfelder).....	7
A6.15 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	7
A7. Örtliche Bauvorschriften.....	7
A7.1 Äußere Gestaltung von Dächern.....	7
A7.2 Einfriedigungen.....	8
A7.3 Aufschüttungen und Abgrabungen.....	8
A7.4 Versorgungsleitungen.....	8
A7.5 Stellplätze.....	8
A7.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.....	9
A7.7 Schottergärten: Ausgestaltung der unbebauten Flächen, Stein- und Kiesgärten.....	9
A8. Sonstige Nutzung.....	10
A9. Planungsstatistik.....	10

## Teil A - Begründung

### A1. Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren

#### A1.1 Erfordernis der Planung

Die Stadt Neresheim hat am 27.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Torweg-Nord“ im Ortsteil Schweindorf und die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der ca. 0,6 ha große Geltungsbereich befindet sich im Norden des Ortsteils Schweindorf. Südlich und östlich befinden sich gemischte Bauflächen (Flächennutzungsplan) der Bereich im Osten ist bebaut. Die Flächen sind aktuell im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Da dies nicht der Planungsabsicht des Bebauungsplans entspricht wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.



Übersicht: Lage des Geltungsbereichs (Quelle: Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Die Bereitstellung des Baugebiets dient der Deckung eines dringenden Bedarfs und soll den Bau von 6 Wohnhäusern ermöglichen. Im Teilort Schweindorf sind wie in den übrigen Neresheimer Teilorten, sowie in der Stadt selbst, die zur Verfügung stehenden Bauplätze der Neubaugebiete bereits ausgeschöpft.

#### A1.2 Verfahren

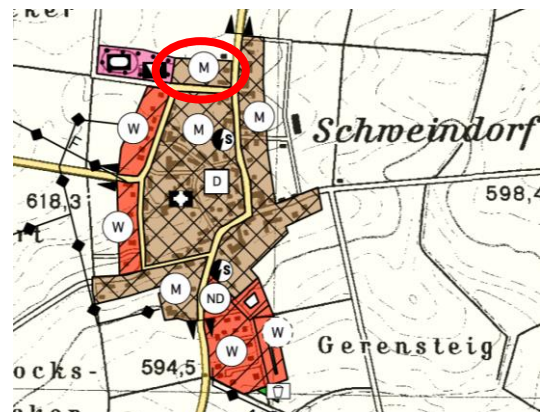
Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren.

## A2. Einfügung in übergeordnete Planungen

### A2.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Neresheim

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim ist das Gebiet als bestehende gemischte Baufläche dargestellt.

Im Süden und Osten schließen weitere bestehende gemischte Bauflächen an, im Westen eine Fläche für den Gemeinbedarf (Veranstaltungshalle). Im Süden des Ortsteils befinden sich zwei geplante Wohnbauflächen, diese sind ebenfalls noch unbebaut.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neresheim (genehmigt am 08.11.2000), Geltungsbereich = Rote Markierung

### A2.2 Regionalplan 2010

Der Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg, verbindlich seit 08.01.1998, stellt auf der Fläche des Geltungsbereichs einen schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz dar. Die Darstellung entspricht jedoch nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt.



Auszug aus dem Regionalplan 2010 des Regionalverbands Ostwürttemberg Geltungsbereich = Schwarze Markierung

Da das Areal bereits von Bebauung umgeben und im Flächennutzungsplan als Baufläche enthalten ist, erfolgt dennoch eine Inanspruchnahme des Geländes für bauliche Zwecke

### A2.3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft wurde für die Baufläche des Geltungsbereichs ein "Allgemeines Wohngebiet - WA gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Mit der gesamträumlichen Betrachtung der planerisch-städtebaulichen Belange im Flächennutzungsplan und der Vermeidung der regionalplanerischen schutzbedürftigen Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz ist für die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen der Vorgabe des § 1a Abs. 2 BauGB (Gebot zum Flächensparen, Begründung für Umwandlung von Flächennutzungen) in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

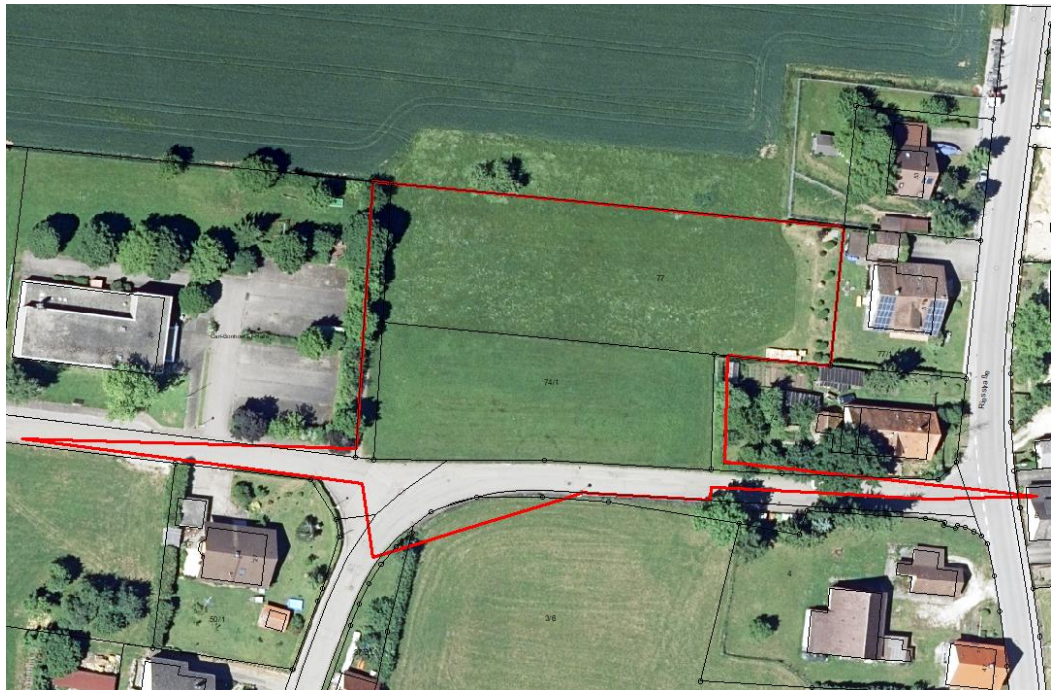
Die Belange des § 1 Abs. 5 BauGB (nachhaltige bauliche Entwicklung, Erfüllung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen, Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz, Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds) wurden ebenfalls erfüllt. Das Gebiet schließt auf zwei Seiten unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Die Forderung nach Maßnahmen der Innenentwicklung (im weiteren Sinne) ist damit erfüllt. Dazu kommt, dass eine bestehende Erschließungsstraße ausgenutzt wird. Die Bebauung beansprucht keine geschützten Flächen bzw. gleicht die verbleibenden unvermeidlichen Beeinträchtigungen aus.

### **A3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ist aus dem Lageplan ersichtlich.

Das Gebiet beinhaltet die Flurstücke 74/1, 76 und 77 vollständig, sowie einen Teil der Flurstücke 38/5 (Torweg), 65 (Bopfinger Weg) 74, 75, 38/8, 38/7, 3/6, 37/5, 4/1 (Kreisstraße 3314). Östlich befinden sich bebaute Bereiche, nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

### **A4. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**



Geltungsbereich (rote Linie), Luftbild (Quelle: LUBW, UDO-online)

#### **A4.1 Lage und Topographie**

Das Gelände ist eben und liegt ca. zwischen 612 und 614 m ü. NN.

#### **A4.2 Derzeitige Nutzung/Landwirtschaft/Lebensräume**

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Entlang der westlichen Grenze, auf dem Gelände der Veranstaltungshalle, befinden sich einige Gehölzstrukturen.

#### **A4.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Wohnbauflächen und die Straßen sind im Eigentum der Stadt Neresheim.

#### **A4.4 Vorhandener Baubestand**

Auf der Fläche ist kein Baubestand vorhanden.

#### **A4.5 Vorhandene Erschließungsstraßen**

Das Plangebiet ist bereits durch den Torweg erschlossen. Ein Anschluss an die Erschließungssysteme ist möglich.

#### **A4.6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

Südlich des Gebiets verläuft der Torweg, westlich befindet sich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Veranstaltungshalle, östlich gemischte Baufläche mit Wohnbebauung und nach Norden hin schließen landwirtschaftliche Flächen an.

### **A5. Erschließung und Verkehr**

#### **A5.1 Fließender Verkehr**

Es ist geplant, die vorhandene Erschließungsstraße beizubehalten. Die nördlichen Grundstücke werden mit insgesamt zwei Stichstraßen erschlossen.

#### **A5.2 Ruhender Verkehr**

Auf den Grundstücken sind 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Dies dient dazu, dass ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

#### **A5.3 Landwirtschaftlicher Verkehr**

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert.

#### **A5.4 Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem mit Regenwasserbewirtschaftung.

Nach der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“, in Kraft getreten am 01.01.1999, ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung oder Ableitung vorzunehmen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Deshalb sind für das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude Flächen für Rückhaltung, Versickerung (über 30 cm belebte Bodenschicht) und Verdunstung vorzusehen (Regenwasserbewirtschaftung). Der Überlauf und Grundablass wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Bezüglich der Details wird auf Kap. A7.6 verwiesen.

#### **A5.5 Hochwasserabfluss**

Das Gebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich.

#### **A5.6 Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „ Fassungen im Egautal“ für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung (Bezeichnung: WSG WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1).

Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung vom 31.10.1967 (in der Fassung vom 14.08.1972) sind zu beachten.

Die geplante kontrollierte Versickerung von Oberflächenwasser über Mulden mit ausreichend starker belebter Bodenschicht (mindestens 30 cm) ist mit den Wasserschutzgebietsbelangen vereinbar.

#### **A5.7 Wasserversorgung**

Über das zu erweiternde Wasserleitungsnetz muss auch die Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die ist durch den Versorgungsträger im Rahmen der technischen Planung zu überprüfen.

#### **A5.8 Abfallentsorgung und Wertstoffe**

Die Befahrbarkeit der Straßen mit Fahrzeugen der Müllabfuhr für den anfallenden Hausmüll wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### **A5.9 Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten, Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 3 Landes- Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) der Fachbereich Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Ostalbkreis zu verständigen.

#### **A5.10 Sonstiges Versorgungsnetz**

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom und Telekommunikation ist möglich. Die Versorgung mit Breitbandkabel sollte geprüft werden.

Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH:

*„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“*

## **A6. Bauliche und sonstige Nutzung**

#### **A6.1 Art der baulichen Nutzung**

Da das Gebiet zur Deckung des Bedarfs für das Wohnen dient, wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

#### **A6.2 Grund- und Geschößflächenzahl**

Als Grundflächenzahl wurde 0,4 gewählt, für die Geschossflächenzahl 0,8. Damit kann eine flächensparende Bauweise realisiert und eine hohe Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt werden.

#### **A6.3 Zahl der Vollgeschosse**

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Damit fügt sich das Gebiet in die bestehende Baustruktur der benachbarten Wohngebiete ein und berücksichtigt die landschaftliche Situation.

#### **A6.4 Bauweise**

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Erfordernissen eines Wohngebiets in ländlicher Lage. Hier sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

#### **A6.5 Flächen für Garagen und Stellplätze und deren Anschluss an die Verkehrsflächen**

Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dadurch ist der Bau von Grenzgaragen zulässig, was eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht. Damit Garagen und Carports nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken und die Sicht bei der Ausfahrt einschränken und um ausreichend Stellplätze im Baugebiet zu schaffen, müssen sie zwingend 6,0 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sein.

#### **A6.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Aus städtebaulichen Gründen soll verhindert werden, dass die Ausnutzung der Baugrundstücke in einer Dichte erfolgt, welche das ortsübliche Maß wesentlich überschreitet. Eine verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsbau ist im Plangebiet nicht zweckmäßig, da auch die Verkehrsanlagen nicht dafür konzipiert sind. Mit der Begrenzung auf 3 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte kann dennoch eine flächensparende Dichte erreicht werden.

#### **A6.7 Verkehrsflächen**

Mit der Darstellung der Verkehrsflächen wird der Bestand abgebildet. Dazu kommen zwei Stichstraßen, die als Wohnweg dienen.

#### **A6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Regelungen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Baugebiet getroffen worden.

Bei der Verwendung von unbeschichteten Blechdächern kann es zu einer Aufkonzentration von den verwendeten Metallen (z. B. Kupfer, Zink) im Boden kommen. Daher dürfen nur beschichtete Bleche für die Dacheindeckung verwendet werden.

#### **A6.9 Pflanzgebot**

Das Pflanzgebot „pfg 1“ dient einer Sicherstellung der Durchgrünung der Baugrundstücke.

#### **A6.10 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen**

Die beim Ausbau der Erschließungsstraße entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gartengestaltung einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angeglichen, so dass im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.



#### **A6.11 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Durch die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen (EGFH = OK Rohfußboden) wird eine gleichmäßige Bebauung erreicht. Außerdem werden die Grundlagen für die Kanalplanung und eine geordnete Regenwasserbewirtschaftung mit Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung und Ableitung geschaffen.

Bei Verschiebung der Lage des Gebäudes innerhalb des Baustreifens kann die Erdgeschossfußbodenhöhe entsprechend der Hangneigung geändert werden.

#### **A6.12 Besondere bauliche Vorkehrungen**

Aufgrund der vorgesehenen Regenwasserbewirtschaftung sind die Untergeschosse gegen eindringendes Wasser zu sichern.

Hausdrainagen sind prinzipiell dazu geeignet, Niederschlagswasser zu sammeln und bei Anschluss an die Kanalisation wieder der Kläranlage zuzuführen. Dies ist nicht erwünscht

#### **A6.13 Gebäudehöhen**

Die Ortsansicht wird wesentlich durch die Trauf- und Firsthöhen beim Sattel- und Walmdach und die Gebäudehöhe beim Pultdach bestimmt. Daher wird eine Maximalhöhe für den First und die Traufe festgesetzt. Die Höhen beziehen sich auf die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe (= OK Rohfußboden).

Bei Gebäuderücksprüngen darf die Traufhöhe bei Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. Dadurch ist eine größere architektonische Gestaltungsvielfalt möglich.

#### **A6.14 Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtfelder)**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist an Einmündungen mit Rechts-vor-links-Regelung sicherzustellen, dass herannahende, bevorrechtigte Fahrzeuge frühzeitig erkannt werden. Auf privaten Grundstücken dürfen die dazu benötigten Flächen nicht durch Bebauung und Bepflanzung so genutzt werden, dass diese Sicht auf herannahende Fahrzeuge nicht mehr gewährleistet ist. Die Ermittlung der Sichtfelder richtet sich nach den einschlägigen Richtlinien (RASt 06). Im Lageplan wurden die erforderlichen 3/70 Sichtfelder eingezeichnet.

#### **A6.15 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Um im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fläche die Aufteilung in Fahrflächen und Verkehrsgrünflächen vornehmen zu können, ist die Zufahrt zu den Grundstücken entlang der im Lageplan gekennzeichneten Flächen untersagt.

### **A7. Örtliche Bauvorschriften**

#### **A7.1 Äußere Gestaltung von Dächern**

Um den Bauherren größtmögliche Freiheit bei der Dachgestaltung zu lassen, aber gleichzeitig die gestalterische Ansicht des Baugebietes zu steuern, wurden großzügige Festsetzungen für die Gestaltung der Dächer getroffen. Lediglich die Größe der Dachaufbauten wurde begrenzt.

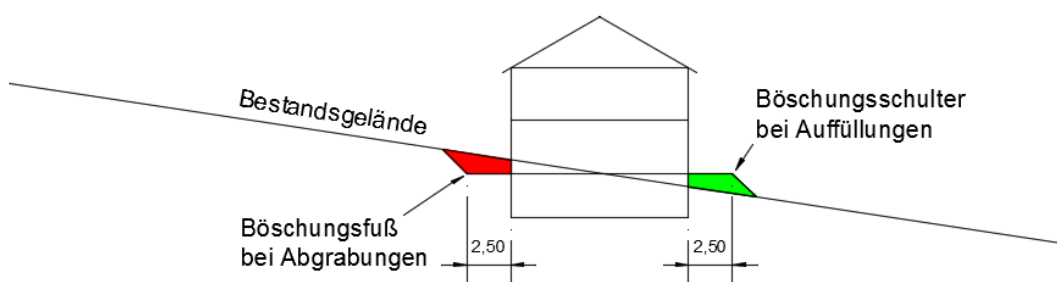
## A7.2 Einfriedigungen

Um eine harmonische Gestaltung des Straßenbildes zu erreichen, sind entlang der Straßenfront Einfriedigungen und Hecken auf einem Streifen von 3,0 m des Grundstücks, gemessen vom Fahrbahnrand, nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der Verkehrsfläche zugelassen. Diese Festsetzung dient besonders der Verkehrssicherheit bei Garagenausfahrten auf die öffentliche Erschließungsstraße.

## A7.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Interesse einer höhenmäßig ausgewogenen Gestaltung des Baugebietes sind die Aufschüttungen und Abgrabungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Anlagen stehen sowie Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m Höhe unzulässig.

Aufschüttungen oder Abgrabungen schließen an bauliche Anlagen an, wenn bei Abgrabungen der Böschungsfuß oder bei Aufschüttungen die Böschungsschulter nicht mehr als 2,5 m vom Gebäude entfernt ist (nachfolgende Skizze).



Das Maß für den Abstand der Böschung zum Gebäude muss auf 80 % der Böschungslänge zutreffen.

## A7.4 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom). Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluss auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt. Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen.

## A7.5 Stellplätze

Aufgrund der ländlichen Lage des Planungsgebietes werden von den Grundstückseigentümern regelmäßig mehr als ein Fahrzeug pro Wohnung gehalten. Die öffentlichen Straßen sind nicht für diesen übermäßigen ruhenden Verkehr ausgelegt, daher werden die Bauherren verpflichtet, aus städtebaulichen Gründen 2,0 Stellplätze auf dem Grundstück je Wohneinheit nachzuweisen.

## **A7.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Erschließungs- und Bautätigkeit in Teilen versiegelt. Die Folge ist eine vermehrte Niederschlagswasserableitung und eine höhere Belastung des Kanalnetzes. Dies bedeutet, dass bei Niederschlägen die Regenüberlaufbauwerke immer häufiger anspringen und Mischwasser schubweise in den Vorfluter abgegeben und unverschmutztes Niederschlagswasser mit häuslichem Abwasser vermischt der Kläranlage zugeführt wird.

Mit der gesonderten Fassung des Niederschlagswassers von Dachflächen, der Rückhaltung in Regenwasserrückhaltegruben, der Versickerung und Verdunstung wird eine schubweise Ableitung verhindert. Zusätzlich wird die Kläranlage entlastet.

In der örtlichen Bauvorschrift (Ziff. III.6 des schriftlichen Teils) werden die Bauherren zum Rückhalt einer bestimmten Menge des Niederschlagswassers in Abhängigkeit von der Dachfläche verpflichtet (mindestens 2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> Dachfläche). Diese Wassermenge darf nur verzögert an die Kanalisation abgegeben werden (0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche).

Der Rückhalt kann entweder in Form einer Zisterne oder mittels einer Erdmulde erfolgen. Sollte eine Erdmulde zur Ausführung kommen, soll deren Flächengröße mindestens 5% der Dachfläche betragen. Dabei ist auch hier der verzögerte Abfluss zu beachten. Der Anteil an der Versickerung wird bei dieser Form der Mulde vernachlässigt.

Daneben wird auch die Möglichkeit eingeräumt, das Oberflächenwasser gar nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern vollständig zu versickern. In diesem Fall muss die Fläche für die Mulde auf mindestens 10 bis 15 % der versiegelten Fläche vergrößert werden. Bei weniger als 15 % ist die Sickerfähigkeit nachzuweisen, empfehlenermaßen durch einen Fachgutachter. Es reicht dann ein Notüberlauf in die Ortskanalisation.

Bei allen Mulden darf eine Einstautiefe von 30 cm nicht überschritten werden.

Sofern Dachbegrünungen mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm vorgesehen sind, kann auf die ansonsten notwendigen Regenwasserrückhalteeinrichtungen verzichtet werden.

Die Pflicht zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen sowie die Pflicht, Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. breitflächig zu versickern, dient der Grundwasseranreicherung.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers darf nur unbedenkliches Baumaterial verwendet werden, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt.

## **A7.7 Schottergärten: Ausgestaltung der unbebauten Flächen, Stein- und Kiesgärten**

Gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Jedoch sind gem. § 21a NatSchG BW Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne der oben zitierten Norm.

Damit wird klargestellt, dass Schotter- und Kiesgärten mittlerweile unzulässig sind.

Die bisherige örtliche Bauvorschrift über das Verbot von Schotterflächen wurde im Sinne einer Klarstellung ersetzt durch einen Hinweis auf § 21a NatSchG.

## A8. Sonstige Nutzung

Im Planbereich sind ausschließlich Wohngebiete und Verkehrsflächen ausgewiesen.

## A9. Planungsstatistik

<b>Gesamtfläche (Bruttobaufläche)</b>	ca.	<b>6654 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Bruttobaufläche ohne unveränderte Bereiche (Sichtfelder)	ca.	5295 m <sup>2</sup>	79,6 %
Wohngebiet (Nettobaufläche)	ca.	4371 m <sup>2</sup>	65,7 %
Verkehrsfläche	ca.	1427 m <sup>2</sup>	21,4 %
Verkehrsgrünfläche	ca.	89 m <sup>2</sup>	1,3 %
Private Grünfläche	ca.	103 m <sup>2</sup>	1,5 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	485 m <sup>2</sup>	7,3 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca.	179 m <sup>2</sup>	4,1 %
Parzellenzahl	ca.	6 Parzellen	
Wohneinheiten (WE) je Parzelle	ca.	1,5 WE/Parz.	
Vorgesehene Wohneinheiten	ca.	9 WE	
zugrunde gelegte Belegungsdichte	ca.	2,3 EW/WE	
voraussichtliche Zahl der Einwohner (EW)	ca.	21 EW	
Bruttowohndichte	ca.	32 EW/ha	
Bruttowohndichte ohne unveränderte Bereiche	ca.	40 EW/ha	
Nettowohndichte	ca.	48 EW/ha	

Die dargestellte Dichtebetrachtung ist als Beispiel zu verstehen. Die Bebauung mit Doppelhäusern ist auf der Grundlage des Bebauungsplans ebenfalls möglich, so dass eine deutlich höhere Bruttowohndichte erreicht werden kann. Bei einer maximalen Ausnutzung mit Einzelhäusern (3 WE/WE) ist eine Bruttowohndichte von bis zu 71 EW/ha möglich, bei einer Bebauung durchweg mit Doppelhäusern bis zu 95 EW/ha möglich.

Es ist auch zu beachten, dass der bestehende Torweg und notwendige Sichtfelder (zusammen ca. 1.395 m<sup>2</sup>) mit in den Geltungsbereich aufgenommen wurden. Werden nur die neu überplanten Flächen als Bruttowohnfläche zugrunde gelegt, ergibt sich unter Beibehaltung der ursprünglichen Faktoren eine Bruttowohndichte von 40 EW/ha.

In Neresheim sind nördlich des ehemaligen Seniorenheims Samariterstift derzeit zwei Mehrfamilienhäuser errichtet worden, die eine deutlich höhere Wohndichte aufweisen, so dass ein ausreichender Ausgleich geschaffen werden kann. Hierbei handelt es sich um zwei 10-Familien-Häuser auf einer Brutto-Fläche von ca. 4.900 m<sup>2</sup>. Bei einer Belegungsdichte der großen Wohnungen mit 2,3 EW/WE errechnet sich eine Bruttowohndichte von 94 EW/ha. In diesem Areal ist zudem kurz-mittelfristig eine etwa gleich große Erweiterung geplant, so dass die Dichteunterschreitungen mehr als ausgeglichen sind.