



Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

„Torweg-Nord“

Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Schweindorf
Flur 0

Schriftlicher Teil

Vorentwurf: 01.04.2020
Bebauungsplan ausgearbeitet: Giengen, den 21.10.2020 / 22.02.2021

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanVZ 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO), Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 22.02.2021 beschlossen wurden.

Neresheim, den

Häfele, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 22.02.2021 als Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in Verbindung mit Art. 74 (7) LBO angeordnet.

Ausgefertigt:

Neresheim, den

Häfele, Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
"Torweg-Nord"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan " Torweg-Nord "
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

"Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind alle in § 4 (2) BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen.

Die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zugelassen.

Die gem. § 4 (3) Nr. 2 genannten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind zulässig.

2. Grund- und Geschosßflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Grundflächenzahl: 0,4
Geschosßflächenzahl: 0,8

3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan Z = II

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garage bzw. dem überdachten Stellplatz und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Zwischen der Garagenausfahrt bzw. Carportausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten.

6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Einzelhaus sind maximal 3 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 7.1 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu fassen, zurückzuhalten, zu verdunsten und auf den Grundstücken zu versickern. Details regelt die örtliche Bauvorschrift Kap. III Nr. 6.
- 7.2 Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken, insbesondere Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.
- 7.3 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

8. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

8.1 „pfg 1“: Pro angefangenen 400 m² Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Obstbäume, wie Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

9. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

9.1 „pfb 1“: Die in der mit Pflanzbindung belegten Fläche vorhandene Bepflanzung ist zu erhalten.

10. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BauGB)

Hinweis:

Zur Befestigung des Straßenkörpers werden in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 35 cm hergestellt.

Die Böschungen und Stützbauwerke sind vom Grundstückseigentümer zu dulden.

11. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

Als Bezugshöhe wird die Kante der Straßenverkehrsfläche festgelegt, welche von der Mitte des Gebäudes am kürzesten entfernt ist.

Die EGFH (Oberkante Roh-Fußboden im Erdgeschoss) muss die Bezugshöhe um mindestens 0,20 m überschreiten. Die Bezugshöhe kann mit der EFH maximal um 0,70 m überschritten werden.

Bei versetzten Geschossen bezieht sich die EGFH auf die überwiegende Grundrissfläche des Gebäudes.

12. Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 (5) 1 BauGB)

Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Kanalisation ist unzulässig.

13. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe beim Satteldach, höchste Traufe beim Pultdach, Dachspitze beim Zeltdach) wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (das ist Höhe Rohfußboden) und der Dachhaut.

Die maximal zulässige Traufhöhe (Traufe beim Satteldach, Walmdach, Zeltdach und versetztem Pultdach sowie niedrigste Traufe beim Pultdach, Attikahöhe beim Flachdach) bemisst sich als das Höchstmaß zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (das ist Höhe Rohfußboden) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Maximale Gebäudehöhe:	9,00 m
Maximale Traufhöhe:	6,50 m

Bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern darf die Traufhöhe bei Gebäuderücksprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

14. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Gemäß der Einzeichnung im Lageplan sind entlang der gekennzeichneten Bereiche keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.

15. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtfelder) (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Flächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung über 0,80 m Höhe, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

16. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 14 und 2 (5) BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Soweit es sich um Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO handelt, ist zwischen Nebenanlage und öffentlicher Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan "Torweg-Nord " (§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung vom 31.10.1967, in der Fassung vom 14.08.1972)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „ Fassungen im Egautal“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung.

Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonenbestimmungen für die Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten sind zu beachten.

2. Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landratsamt Ostalbkreis, Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3. Bodenschutz (§ 4 BodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

Der Erdaushub aus der Baugrube ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück gleichmäßig und in Anpassung an das Nachbargrundstück einzubringen.

Humoser Oberboden und Unterboden ist getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

4. Altablagerungen (LKreiWiG)

Nach dem Altlasten- und Bodenschutzkataster liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen und schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten im Zuge der weiteren Planung oder späteren Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt werden, so ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft, FB Altlasten und Bodenschutz, hinzuzuziehen (§ 23 (1) LKreiWiG).

5. Geotechnik (Schreiben des LGRB vom 80.07.2020)

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberjuras, welche von tertiären Ablagerungen der Bunten Brekzie überlagert werden.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Gartenflächen, Schottergärten (§ 21a NatSchG BW)

Gem. § 21a NatSchG BW ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

Schotterungen sind nicht zulässig. Zur Gestaltung von privaten Gärten stellen sie grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Torweg-Nord" (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Torweg-Nord".

1. Äußere Gestaltung von Dächern (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten dürfen $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind vom Ortgang, der Traufe und dem First mindestens 1,0 m abzurücken.

Bei Pultdächern ist eine maximale Dachneigung von 20 Grad zulässig.

2. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen mit einem Abstand von 3,0 weniger als 3,0 m vom Fahrbahnrand sind als Einfriedigungen Zäune und Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zugelassen.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 74 (1) 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes über 1,00 m sind unzulässig.

Hinweis:

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. Dieses Maß muss auf 80 % der Böschungslänge zutreffen.

4. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend, Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

5. Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) 2 LBO)

Das von den geplanten Neubauvorhaben anfallende unverschmutzte Regenwasser von den Dachflächen ist sofern möglich auf dem eigenen Grundstück breitflächig oder in Mulden über die belebte Bodenschicht zu versickern. Sofern dies nicht möglich ist, sind diese in geeigneten Regenwasserrückhalteinrichtungen (z. B. in flachen Erdmulden, oder Zisternen) mit einem Nutzvolumen von mindestens $2 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ Dachfläche zu sammeln und gedrosselt ($0,15 \text{ l/s}$ je 100 m^2 angeschlossener Dachfläche), nachdem dort kein Vorfluter vorhanden ist, in die Ortskanalisation einzuleiten.

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

Die Rückhalte und Versickerungsfläche für Regenwasserrückhaltemulden muss mindestens 5% der Dachfläche betragen, die maximale Einstautiefe 0,30 m (Anmerkung: dies gilt für Mulden, deren funktionaler Schwerpunkt auf dem Regenwasserrückhalt mit festgesetzten Drosselabfluss liegt).

Bei ausreichender Sickerfähigkeit kann auf den gedrosselten Ablauf verzichtet werden, lediglich ein Notüberlauf zur Ortskanalisation ist vorzusehen. Die Muldenflächen sollten dann 10 bis 15% der versiegelten Fläche betragen (Anmerkung: dies gilt für Mulden, die nahezu ausschließlich der Versickerung dienen).

Hinweis: Bei einer Versickerungsfläche kleiner 15% der Dachflächen ist die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und der Regenwasserrückhaltung zuzuführen (vgl. Ziff. I.7.1). Die Einleitung von Abwasser ist unzulässig.

Unverschmutztes Niederschlagswasser darf nur über die oberste belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm Oberboden versickert werden. Die Einleitung in die Versickerungsmulden hat oberirdisch zu erfolgen.

Nachbargrundstücke dürfen durch die Dachflächenentwässerung nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle und Unterflurversickerungen sind nicht zulässig.