



# **Bebauungsplan**

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

## **„Im Riegel – Nord I“**

Ostalbkreis  
Stadt Neresheim  
Gemarkung Neresheim  
Flur 0

# **Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften**

Vorentwurf: 22.02.2021  
Bebauungsplan ausgearbeitet: Giengen, den 28.07.2021 / 25.10.2021

**Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:****Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch i.d.F. 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)**

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786)

**Planzeichenverordnung (PlanzV90)**

Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Seite 1057)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

**Landesbauordnung (LBO)**

Landesbauordnung BW i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, Seite 313)

**Gemeindeordnung (GemO)**

Gemeindeverordnung BW i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. Seite 581, ber. Seite 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403) m.W.v. 26.06.2020

---

Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 25.10.2021 als Satzungen beschlossen wurden.

Neresheim, den

---

Häfele, Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk:**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 25.10.2021 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  
"Im Riegel – Nord I"

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 "Im Riegel – Nord I"  
 (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

- |     |   |
|-----|---|
| 1.1 | Siehe Einschrieb im Lageplan, "Gewerbegebiet - GE" gemäß § 8 BauNVO.  |
| 1.2 | Im "Gewerbegebiet - GE" sind gem. § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.<br>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern durch Schaffung zusätzlicher Immissionsorte die in Ziff. I.14 festgelegten Emissionskontingente nicht eingeschränkt werden. |
| 1.3 | Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe sind nur in Verbindung mit einem sonstigen Gewerbebetrieb zulässig. Überörtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind nicht zulässig.  |
| 1.4 | Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig<br><br>Hinweis: Auf die Lage im Wasserschutzgebiet und die damit verbundene Einhaltung der betreffenden Rechtsverordnung sowie Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 1, 2 (AwSV), insbesondere § 49, Anforderungen an Anlagen in Schutzgebieten wird verwiesen (vgl. Ziff. II.1.).  |

2. Grund- und Geschoßflächenzahl

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.  
 GRZ = 0,8; GFZ = 1,6

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)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Abweichende Bauweise "a", gem. § 22 (4) BauNVO. Es ist eine offene Bauweise ohne Längenbegrenzung im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbotszone gem. 22 StrG)

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten.

#### 6. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 7. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

- 7.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt - nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7.2 Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

---

 (§ 9 (1) 20 BauGB, § 9 (1a) BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan

8.1 Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude gesondert zu fassen und zu versickern. Der Notüberlauf ist dem Regenwasserkanal zuzuführen. Niederschlagswasser von privaten Hofflächen sind zu fassen und dem Regenwasserkanal zuzuführen, soweit nicht unter 8.2 zu fassen.

8.2 Schmutzwasser und Niederschlagswasser aus Flächen, auf denen im Sinne des § 62 Abs.1 mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (sogenannte „WHG-Flächen“, z.B. Füllstellen, Entleerstellen, Tankflächen, Betriebstankstellen, Auffangräume, Werkstattflächen, Waschplätze), sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Hinweis zu Ziff. 8.1 und 8.2: Die örtlichen Bauvorschriften: III.7 sind ebenfalls zu beachten

8.3 Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschichtetem Blech, insbesondere aus Kupfer, Zink, Aluminium oder Blei, für die Dächer oder Dachteile ist unzulässig.

8.4 Auf den in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind extensive, artenreiche Grünflächen durch folgende Maßnahmen zu entwickeln: Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung, im Bereich der Sickerbeckensohle Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte (Artenlisten s. Anhang), 2 x jährliche Mahd (nicht vor 15. Juni und nicht vor 30. August). Das Mähgut ist abzutransportieren. Jegliche Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu vermeiden.

Hinweis: Beim Aufbau der aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlichen 30 cm starken Oberbodenschicht im Bereich der Sickerbeckensohle ist darauf zu achten, dass hier eher nährstoffarme Standortverhältnisse entstehen.

8.5 Auf den in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist die Ackerfläche nach Maßgabe der Ökokontofläche 006 der Stadt Neresheim (Einsaat, Steigerung der Artenvielfalt durch langfristige Ausmagerung) in einen Buntbrachstreifen umzuwandeln.

- 8.6 Externe Ausgleichsmaßnahmen: Folgende Maßnahmen werden dem Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:
- Hinweis: Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen sind zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- 8.6.1 Extensivierung einer Fettwiese zur Magerwiese auf einem Teil des Flurstücks 827 der Gemarkung Elchingen durch angepasste Bewirtschaftung und Einsaat gem. Umweltbericht Kap. 4, Ökokonto Nr. 0041, Zuordnung anteilig
- 8.6.2 Anlage einer Buntbrache auf Flurstück 172 der Gemarkung Neresheim gem. Umweltbericht Kap. 4, Ökokonto Nr. 0043), Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung für eine Buntbrache (Artenlisten s. Anhang)
- 8.6.3 Maßnahme zur Förderung spezifischer Arten (Rebhuhn *Perdix perdix*): zu entwickelnde artenreiche Magerwiese mit Altgrasstreifen auf Flurstück 95 der Gemarkung Schweindorf gem. Umweltbericht Kap. 4, Maßnahmenbeschreibung der Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH
- 8.6.4 Anlage von 10 Lerchenfenstern in der Größe von 20 bis 25 m<sup>2</sup> auf den Grundstücken 172 oder 174 der Gemarkung Neresheim oder auf einem anderen geeigneten Grundstück gem. Maßnahmenbeschreibung der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung des Büros PlanWerkStatt vom 06.07.2021
- 8.6.5 Aufhängen von mehreren Nistkästen für den Turmfalken im südöstlichen Geltungsbereich oder unmittelbarer Umgebung gem. Maßnahmenbeschreibung der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung des Büros PlanWerkStatt vom 06.07.2021

9. Pflanzgebot  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- 9.1 "pfg1": Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume auf privater Fläche sind anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Hochstamm-Laubbäume, StU mind. 14-16 cm, folgender Arten: Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche oder Hainbuche.  
Schutzabstände zu Versorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.
- 9.2 "pfg2": Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume auf öffentlicher Fläche sind anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Anzupflanzen sind die unter „pfg1“ genannten Arten.
- 9.3 "pfg3": Pro angefangenen 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Im Rahmen des „pfg1“ gepflanzte Einzelbäume auf demselben Baugrundstück werden angerechnet.  
  
Anzupflanzen sind die durch "pfg1" festgesetzten Arten in der genannten Qualität oder Obstbäume ortstypischer Sorten. Ersatzweise können anstatt eines Baumes 10 einheimische, standortgerechte Sträucher folgender Arten angepflanzt werden: Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Liguster, Weinrose, Pfaffenhütchen, Holunder.
- 9.4 "pfg4": Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzfläche ist als Schutzpflanzung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Anzupflanzen ist eine Strauchhecke, ungeschnitten, in naturbelassener Wuchsform, zwei- bis dreireihig.  
Anzupflanzen sind die in „pfg3“ genannten Sträucher. Entlang der Hecke ist ein Krautsaum auszubilden.  
Schutzabstände zu Versorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.

Hinweis zu den Pflanzgeboten: Bei den Pflanzabständen der geplanten Baumreihe entlang der Landesstraße müssen die Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden.

## 10. Höhenlage der baulichen Anlagen und Bezugshöhe (§ 9 (3) BauGB)

Als Bezugshöhe wird die Oberkante der öffentlichen erschließenden Verkehrsfläche festgelegt, welche von der Mitte des Gebäudes am kürzesten entfernt ist. Hierbei werden die Verkehrsanlagen der Landesstraße L 1084 sowie Verkehrsflächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nicht beachtet.

Die Bezugshöhe kann mit der EGFH (Oberkante Fertig-Fußboden im Erdgeschoss) maximal um 1,00 m überschritten werden. Ist ein Grundstück von mehr als einer Seite erschlossen, ist die höher liegende Straßenseite maßgebend.

Ausnahmen aus Gründen logistisch-technischer Betriebsabläufe sind zulässig (z.B. erhöhtes Erdgeschoss bei Logistikhallen).

## 11. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe sowie das Höchstmaß zwischen der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe-TH) an der Traufseite sind festgesetzt:

	TH	GH
Satteldach	10,00 m	13,50 m (Firsthöhe)
Flachdach	-	13,50 m (Oberkante Attika)
Sheddach	10,00 m	13,50 m (Oberkante Shed)
Pulldach	10,00 m (tieferer Traufwand)	13,50 m (höhere Traufwand)

Ausnahmen für Hochregallager, Silos, technische Aufbauten (z. B. Kamine), usw. können zugelassen werden.

Werbeanlagen dürfen die genannten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Hinweis: Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde festzusetzen.

## 12. 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.



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

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen notwendigen Böschungen werden entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

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.

14. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2

(§ 15 (1) S. 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags noch nachts überschreiten.

*Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.*

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):			
TF GE 1	tags $L_{EK} = 66$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 52$ dB(A)	Flächengröße = 28979 m <sup>2</sup>
TF GE 2	tags $L_{EK} = 64$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 49$ dB(A)	Flächengröße = 59776 m <sup>2</sup>

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

## II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan "Im Riegel – Nord I"

(§ 9 (6) BauGB)

### 1. Wasserschutzzonen

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes LW v. 31.10.67, in der Fassung vom 14.08.72, RVO des RP Stuttgart über das WSG Pfaffentäle vom 01.01.2017)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „ Fassungen im Egautal“ (LfU-Nr. 136246) des Zweckverbandes Landeswasserversorgung.

Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung vom 31.10.1967 sind zu beachten.

Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 1, 2 (AwSV), hier insbesondere § 49, Anforderungen an Anlagen in Schutzgebieten sind ebenfalls zu beachten.

Das Wasserschutzgebiet für die Tiefbrunnen I und II im Pfaffentäle wurde mit Rechtsverordnung vom 1.1.2017 ausgewiesen. Die Schutzzone II befindet sich südwestlich (ca. 200 m) des Plangebiets.

Weitere Hinweise:

Den Bauinteressenten wird empfohlen, sich vor dem Grunderwerb mit der unteren Wasserbehörde bezüglich der Zulässigkeit von Bauvorhaben und den notwendigen Vorkehrungen zum Grundwasserschutz in Verbindung zu setzen.

Aus trinkwasserhygienischer Sicht sollte geprüft werden, ob die Baumaschinen mit biologisch abbaubaren Treibstoffen und bzw. Ölen betrieben werden können.

### 2. Versickerungsanlagen

Auf den Grundstücken sollen PKW-Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt werden (z.B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen). Dränpflasterbeläge sind nicht zugelassen.

Für Versickerungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

### 3. Bodenschutz

(§ 4 BodSchG, § 2 LBodSchAG,)

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.

Auf Grundlage des aktualisierten Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG, § 2 Abs. 3) soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar (einschließlich Baustelleneinrichtungsbereiche, Baustraßen, Zwischenlagerflächen) auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

Die zuständige Altlasten- und Bodenschutzbehörde kann verlangen, dass die Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes durch den Vorhabenträger während der Ausführung eines Vorhabens auf einer Fläche von mehr als 1,0 Hektar von einer von ihm zu bestellenden fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung überwacht wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bodenschutzkonzept sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zur Erschließung von Baugebieten der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen ist.

Dabei sind die Vorgaben der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ einzuhalten.

#### 4. Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 6 (2) 2 LBOVVO)

Den Bauvorlagen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen, dem festgelegten Gelände und den Verkehrsflächen beizufügen.

#### 5. Flugsicherheit

Konkrete Bauanträge sind der Luftfahrtbehörde vorab zur Zustimmung vorzulegen. Technische Dachaufbauten ((z.B. Kamine, Antennen etc.) sind bei der Höhenbemessung genauso wie Hochregallager und Silos zu berücksichtigen.

Sollten bei der Errichtung der Bauwerke in die Höhe ragende Baumaschinen (Krane, Betonpumpen etc.) eingesetzt werden, sind diese mit einer Vorlaufzeit von mind. 14 Tagen der zuständigen Luftfahrtbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

## 6. Anlagen in der Anbauverbotszone (§ 22 StrG)

Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (Landesstraßen) sind im Abstand von 20 Metern keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 Baunutzungsverordnung. Dies gilt ebenso für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 Landesbauordnung.

Von Seiten des Regierungspräsidiums Stuttgart, Baureferat Ost, kann einer Unterschreitung des Anbauverbots für die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen nur zugestimmt werden, wenn dem Baureferat mit Detailplänen und einer schriftlichen Begründung dargelegt wird, warum die 20 Meter nicht eingehalten werden können.

## 7. Straßenentwässerung (§ 3 WHG)

Der Abfluss des Oberflächenwassers der Landesstraße (breitflächige Versickerung über Bankett und Böschung) ist zu dulden (§ 3 Wasserhaushaltgesetz (WHG)) und darf nicht behindert werden.

## 7. Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura).

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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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.

## 8. Bodendenkmale (§§ 2, 20 DschG)

Hinweis der archäologischen Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Stuttgart:

*„Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Prüffalles „DORF014: Bergbau ur- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung“. Luftbilder, die bei einer Befliegung 2001 aufgenommen wurden, zeigen eine Vielzahl dicht beieinander liegender rundlicher Grubenbefunde, bei denen es sich um Pingen handeln könnte. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG – zu rechnen.*

*An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Sollte an den Planungen in der vorliegenden Form festgehalten werden, regen wir Folgendes an:*

*Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.*

*Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.*

*Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.*

*Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege.“*

## 9. Umweltschutz

In Bezug auf die Reduzierung von Emissionen von Licht, Wärme und Abgasen ist zu beachten, dass entsprechende Umweltschutzmaßnahmen in der Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen sind.

## 10. 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.

## 11. Photovoltaikanlagen auf Nichtwohngebäuden und über Stellplätzen (§§ 8a und 8b KSG BW)

Auf die Verpflichtung zur Erstellung von Photovoltaikanlagen auf Nichtwohngebäuden und Parkplätzen mit über 75 Stellplätzen gemäß den §§ 8a und 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) wird verwiesen.

## 12. Normen und Richtlinien

Die in den Teilen I. und III. genannten Normen und Richtlinien können beim Bürgermeisteramt Neresheim, Hauptstraße 21, 1. Obergeschoss (Bauamt) während der üblichen Dienststunden zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Im Riegel – Nord I"  
(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Riegel – Nord I".

1. Äußere Gestaltung von Gebäuden und Dächern  
(Dachdeckung, Dachform und Dachneigung)  
(§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 Gebäude über eine Länge von 125 m müssen durch einen deutlichen Vor- oder Rücksprung baulich gegliedert werden.
- 1.2 Die Dächer der Gebäude können als Satteldach, Flachdach, Pultdach oder Sheddach ausgeführt werden.
- 1.3 Für die Dachdeckung sind keine glänzenden Materialien zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von dieser Regelung ausgenommen, sofern der Flugverkehr hiervon nicht beeinträchtigt wird.

2. Werbeanlagen  
(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen die Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

Bei Werbeanlagen zur Landesstraße L 1084 ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.

Jegliche Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig. Werbeanlagen mit Bewegtbildern sind ebenfalls unzulässig.

Hinweis:

Innerhalb der Anbauverbotszone sind gem. § 22 StrG Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen generell nicht zulässig (vgl. Ziff. II.6).

3. Freiflächen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Bepflanzung ist mit standortgerechten einheimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen durchzuführen.



#### 4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind an den Grundstücken Einfriedigungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe. Die Einfriedigungen sind von öffentlichen Verkehrsflächen 0,5 m zurückzusetzen.

#### 5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 u. § 74 (3) LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an baulichen Anlagen anschließenden Geländes über 1,50 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 5,0 m vom Gebäude entfernt ist. Dieses Maß muss auf 80 % der der Böschungslänge zutreffen. Ausnahmen für Gebäudeumfahrten können zugelassen werden.

#### 6. Versorgungsleitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

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

Hinweis: Telekommunikationsleitungen sind von dieser Regelung nicht berührt.

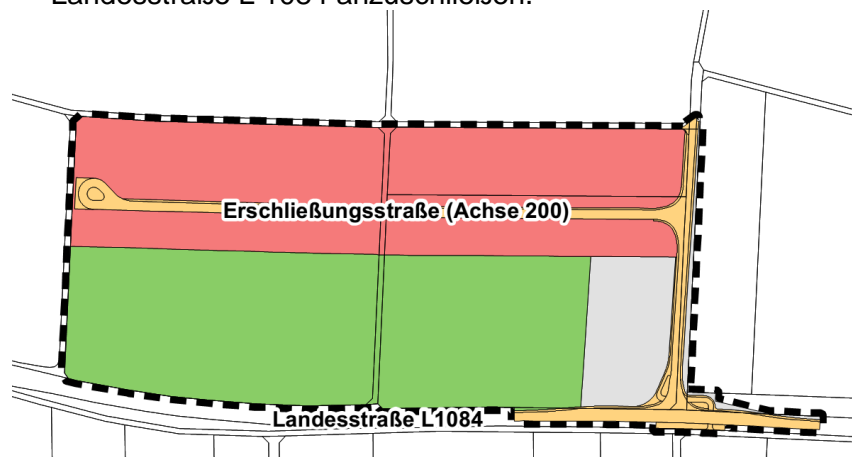
7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser  
(§ 74 (3) 2 LBO)

Die Versickerungsanlagen für Dachflächenwasser sind auf ein 10-jährliches Regenereignis auszulegen. Notüberläufe sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Einleitmenge von Niederschlagswasser aus privaten Hofflächen in den Regenwasserkanal ist auf  $66 \text{ l/(s*ha)}$  zu begrenzen. Eine eventuell erforderliche Rückhaltung ist auf ein 5-jährliches Regenereignis zu bemessen. Der Notüberlauf der Rückhaltung ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Das Niederschlagswasser der privaten Hofflächen aus dem in nachfolgender Zeichnung rot gekennzeichneten Bereich ist an den Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße (Achse 200) anzuschließen.

Das Niederschlagswasser der privaten Hofflächen aus dem in nachfolgender Zeichnung grün gekennzeichneten Bereich ist an den Regenwasserkanal in der Grünfläche nördlich der Landesstraße L 1084 anzuschließen.



Die Einleitmenge von Niederschlagswasser aus Flächen, auf denen im Sinne des § 62 Abs.1 mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird in den Schmutzwasserkanal ist auf  $2,2 \text{ l/(s*ha)}$  zu begrenzen. Eine eventuell erforderliche Rückhaltung ist auf ein 5-jährliches Regenereignis zu bemessen. Der Notüberlauf der Rückhaltung ist an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

## Anhang Artenlisten für Saatgutmischungen:

## Artenliste Saatgutmischung

<b>Kräuter 50%</b>	
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig
<i>Betonica officinalis</i>	Heilziest
<i>Campanula glomerata</i>	Knäuel-Glockenblume
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Centaurea scabiosa</i>	Skabiosen-Flockenblume
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen-Storchschnabel
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn
<i>Pimpinella major</i>	Große Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich
<i>Primula veris</i>	Echte Schlüsselblume
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus bulbosus</i>	Knolliger Hahnenfuß
<i>Rhinanthus minor</i>	Kleiner Klappertopf
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Scorzoneroides autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart
<i>Vicia cracca</i>	Vogelwicke

<b>Gräser 50%</b>	
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras
<i>Bromus erectus</i>	Aufrechte Tresse
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse
<i>Cynosurus cristatus</i>	Weide-Kammgras
<i>Festuca guestfalica (ovina)</i>	Schafschwingel
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesenschwingel
<i>Festuca rubra</i>	Horstschwingel
<i>Helictotrichon pubescens</i>	Flaumiger Wiesenhafer
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer

**Artenliste Saatgutmischung für wechselfeuchte Standorte****50% Kräuter, 50% Gräser**

<b>Kräuter</b>	
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Achillea ptarmica</i>	Sumpf-Schafgarbe
<i>Angelica sylvestris</i>	Wald-Engelwurz
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Bistorta officinalis</i>	Schlangenknöterich
<i>Caltha palustris</i>	Sumpfdotterblume
<i>Chaerophyllum bulbosum</i>	Knolliger Kälberkropf
<i>Cirsium oleraceum</i>	Kohl-Kratzdistel
<i>Cirsium palustre</i>	Sumpf-Kratzdistel
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Epilobium hirsutum</i>	Zottiges Weidenröschen
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Gewöhnlicher Wasserdost
<i>Filipendula ulmaria</i>	Echtes Mädesüß
<i>Galium album</i>	Weißes-Labkraut
<i>Galium palustre</i>	Sumpf-Labkraut
<i>Geranium palustre</i>	Sumpf-Storchschnabel
<i>Geum rivale</i>	Bach-Nelkenwurz
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Geflügeltes Johanniskraut
<i>Iris pseudacorus</i>	Gelbe Schwertlilie
<i>Lotus pedunculatus</i>	Sumpfschotenklee
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Lycopus europaeus</i>	Ufer-Wolfstrapp
<i>Lysimachia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Gilbweiderich
<i>Lythrum salicaria</i>	Gewöhnlicher Blutweiderich
<i>Mentha longifolia</i>	Ross-Minze
<i>Pimpinella major</i>	Große Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Scrophularia umbrosa</i>	Flügel-Braunwurz
<i>Scutellaria galericulata</i>	Sumpf-Helmkraut
<i>Selinum carvifolia</i>	Kümmel-Silge
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke
<i>Stachys palustris</i>	Sumpf-Ziest
<i>Succisa pratensis</i>	Gewöhnlicher Teufelsabbiss
<i>Valeriana officinalis</i>	Echter Baldrian
<i>Veronica beccabunga</i>	Bachbungen-Ehrenpreis
<b>Gräser</b>	
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Carex pendula</i>	Hänge-Segge
<i>Carex vulpina</i>	Fuchs-Segge
<i>Deschampsia cespitosa</i>	Rasen-Schmiele
<i>Festuca arundinacea</i>	Rohrschwingerl
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesenschwingerl
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Juncus effusus</i>	Flatterbinse
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Molinia caerulea</i>	Gewöhnliches Pfeifengras
<i>Poa palustris</i>	Sumpf-Rispengras
<i>Scirpus sylvaticus</i>	Waldsimse
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer

**Artenliste Saatgutmischung für Buntbrache**

<b>Wildblumen 40%</b>	
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färber-Hundskamille
<i>Campanula rapunculoides</i>	Acker-Glockenblume
<i>Carduus nutans</i>	Nickende Kratzdistel
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Cichorium intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut
<i>Isatis tinctoria</i>	Färber-Waid
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve
<i>Malva sylvestris</i>	Wilde Malve
<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee
<i>Melilotus officinalis</i>	Gelber Steinklee
<i>Onobrychis viciifolia</i>	Espalette
<i>Origanum vulgare</i>	Gewöhnlicher Dost
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn
<i>Pastinaca sativa</i>	Gewöhnlicher Pastinak
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Reseda lutea</i>	Gelbe Resede
<i>Reseda luteola</i>	Färber-Resede
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Saponaria officinalis</i>	Echtes Seifenkraut
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke
<i>Silene latifolia ssp. alba</i>	Weißer Lichtnelke
<i>Silene vulgaris</i>	Gemeines Leimkraut
<i>Sinapis arvensis</i>	Ackersenf
<i>Solidago virgaurea</i>	Gewöhnliche Goldrute
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Verbascum densiflorum</i>	Großblütige Königskerze
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze
<b>Kulturpflanzen 60%</b>	
<i>Calendula officinalis</i>	Garten-Ringelblume
<i>Camelina sativa</i>	Leindotter
<i>Coriandrum sativum</i>	Koriander
<i>Fagopyrum esculentum</i>	Echter Buchweizen
<i>Helianthus annuus "Pollensorte"</i>	Sonnenblume
<i>Linum usitatissimum</i>	Öllein
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee
<i>Medicago sativa</i>	Luzerne
<i>Phacelia tanacetifolia</i>	Büschelschön
<i>Sinapis alba</i>	Weißer Senf
<i>Trifolium incarnatum</i>	Inkarnatklee
<i>Vicia sativa</i>	Saat-Wicke