

Ostalbkreis  
Stadt Neresheim  
Gemarkung Dorfmerkingen

## Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Sandgrube III"

Bebauungsplan  
ausgearbeitet (Seiten 1 bis 9):

Westhausen, den 01.12.2021

PlanWerkStadt  
Deutschordenstr. 38  
73463 Westhausen  
Telefon (07363) 919794  
Telefax (07363) 8160934

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage (BGBl. I 1991 S. 58) die zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
"Sandgrube III"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt vor allem für die bisherigen Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan " Sandgrube III"  
 (§ 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) BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zugelassen

2. Grund- und Geschosßflächenzahl

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

Grundflächenzahl GRZ 0,4

Geschosßflächenzahl GFZ  $\textcircled{0,6}$   $\textcircled{1,0}$

3. Zahl der Vollgeschosse

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

Z = II

Z = II + D (D darf ein Vollgeschoss sein)

4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Offener Bauweise sind die Gebäudelängen bis maximal 25 m innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Nebenanlagen

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Ga) oder der dafür vorgeschlagenen

Garagenflächen (Grenzgaragen) zulässig. Der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche wird auf mindestens 5,0 m festgesetzt.  
Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte unter 1.000 qm Grundstücksfläche (Grundstück Nr. 3-13, sowie Nr. 16-20) Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohneinheiten, über 1.000 qm (Grundstück Nr. 1 und 2) maximal 4 Wohneinheiten und auf den Grundstücken Nr. 14 und 15 maximal 6 Wohneinheiten zugelassen.

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

Zufahrten zu Stellplätzen und Garagenzufahrten "Gz" bei Einzel- und Doppelgaragen sind allgemein zulässig, wenn die Gestaltung der Verkehrsanlagen nicht entgegensteht.

9. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Erschließungsstraßen erhalten einen verkehrsberuhigenden Ausbau und werden gemischt genutzt als Geh- und Fahrfläche Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unerheblich.

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

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist zu fassen, rückzuhalten, zu versickern und abzuleiten (vgl. Ziff. III.8.1).

Zur Ableitung von nicht zu versickerndem Oberflächenwasser aus den Regenwasserrückhaltungen sind diese an den Regenwasserkanal anzuschließen.

11. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen  
(§ 9 (1) 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neresheim für Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten Lr.(W), Lr.(R) Lr.(A).

## 12. Pflanzgebot und Pflanzbindung (§ 9 (1) 25a und 25b BauGB)

12.2 "pfg 1": Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Anzupflanzen sind einheimische standortgerechte Hölzer sowie Hecken und Sträucher, ungeschnitten, in naturbelassener Wuchsform.

Anzupflanzen sind folgende Arten, mindestens einreihig: Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, wolliger Schneeball, Liguster, Schottische Zaubrose, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche, Holunder.

12.3 "pfg 2": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume (Standort nicht lagegenau) sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anzupflanzen sind großkronige Einzelbäume.

Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Hochstamm-Laubbäume folgende Arten:

Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Rotdorn, Stieleiche, Vogelbeere, Winterlinde, Bergulme, Vogelkirsche.

12.4 "pfg 3": Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum, zwei- bis dreimal verpflanzt, oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ersatzweise können anstatt eines Baumes 10 einheimische standortgerechte Sträucher pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angepflanzt werden. Die durch das Pflanzgebot „pfg 2“ festgesetzten Bäume können hier mit angerechnet werden.

## 13. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die in den mit Pflanzbindung belegten Flächen vorhandenen Bäume, Gehölze und Sträucher sind zu erhalten oder zu ersetzen und zu ergänzen.

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

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

14.2 Hinweis: Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

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

- 15.1 Im "WA" ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) (Fertigboden), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, im Plan eingetragen und auf  $\pm 0,30$  m einzuhalten.

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

Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Hausdrainagen und Sickerschächte sind unzulässig.

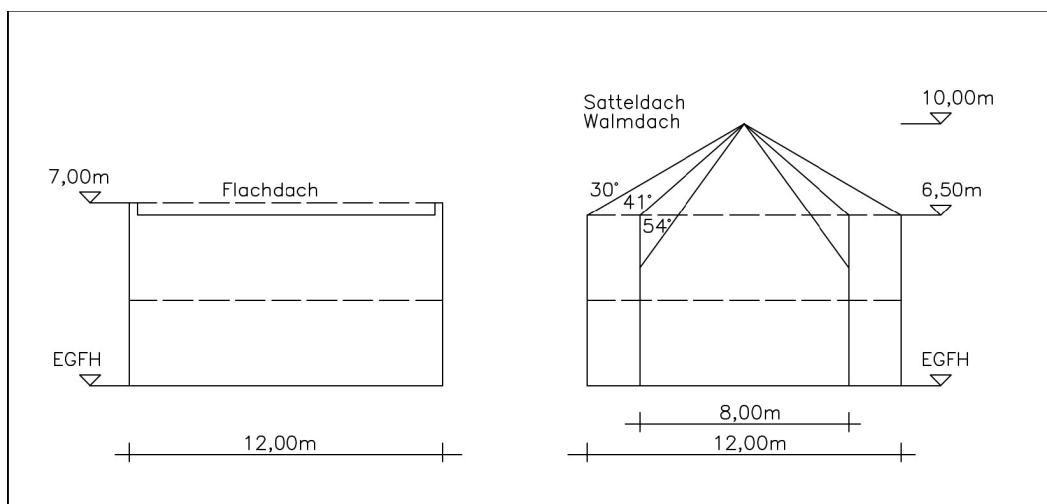
17. Gebäudehöhen  
(§ 16 und 18 BauNVO)

Die Traufhöhe (TH) bei geneigten Dächern beträgt maximal 6,50 m.

Die Traufhöhe wird ab Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH) bis zum Schnittpunkt der Außenfläche Außenwand mit der OK-Dachhaut gemessen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (FH) zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH) und der Oberkante Dachhaut bei Sattel- und Walmdächern beträgt 10,00 m.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (FH) zwischen EGFH und Oberkante Attika beträgt bei Flachdächern 7,00 m.



## II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sandgrube III" (§ 9 (6) BauGB)

### 1. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Stuttgart v. 31.10.67)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes zum Schutz der Grundwasserfassung des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Egautal. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 31.10.1967, zuletzt geändert am 14.08.1972, 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### 3. Bodenschutz

(§ 4 BodSchG)

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

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 folgende Regelwerke und Arbeitshilfen wird hingewiesen:

- DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben)
- DIN 18 915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
- DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial
- Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz [LABO]
- BVB -Merkblatt Bodenkundlichen Baubegleitung BBB-Leitfaden für die Praxis

### III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Sandgrube III" (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sandgrube III".

#### 1. Äußere Gestaltung von Dächern (Dachform und Dachneigung) (§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- oder Flachdächer auszuführen. Flachdächer sind zu begrünen.
- 1.2. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bei Satteldächern und bei Walmdächern zulässig.
- 1.3 Dachaufbauten als Schleppgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 und Dacheinschnitte 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelwänden muss mindestens 1,50 m betragen.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen. Das geplante Gelände ist an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. an das auf den Nachbargrundstücken vorhandene Gelände anzupassen.

Ausnahmsweise können Trockenmauern bis  $h = 0,80$  m zugelassen werden. An öffentlichen Verkehrsflächen müssen Trockenmauern einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

#### 3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

- 3.1 Einfriedungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m als Hecken oder Holzzäune zugelassen.
- 3.2 Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

4. Freiflächen  
(§ 74 (1) 3 LBO)

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

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

5. Antennen  
(§ 74 (1) 4 LBO)

Auf oder an den Gebäuden ist nicht mehr als eine Antenne pro Wohngebäude zugelassen.

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

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

7. Stellplätze  
(§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

- 8.1 Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aller nicht extensiv begrünter Dachflächen eines Baugrundstückes ist durch eine vom jeweiligen Eigentümer herzustellende, selbst entleerende Zisterne, einer offenen Erdmulde oder einem vergleichbaren Regenwasserrückhalteraum zu puffern. Es ist ein Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufs von mindestens 2,0 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche bereitzustellen. Die selbstleerende Drosseleinrichtung ist ständig geöffnet und darf maximal 0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche in den öffentlichen Regenwasserkanal einleiten

Sollte die Regenwasserrückhaltung über eine Erdmulde erfolgen muss diese eine bewachsene Bodenzone mit einer Mindestsubstratstärke von 30 cm haben. Die Erdmulden müssen eine Mindestfläche von 10 - 15 % der Dachfläche aufweisen, der Wasserstand in der Mulde sollte beim Anspringen des Notüberlaufs bei ca. 30 cm liegen.

- 8.2 Befestigte Flächen für Pkw-Verkehr wie Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern, konzentrierte Versickerung ist unzulässig.



## IV Hinweise zum Bebauungsplan "Sandgrube III"

### 1. Ableiten von Oberflächenwasser

Durch das geneigte Gelände des Plangebietes und der relativen Umgebung kann abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen. Gebäude und Anlagen sollten deshalb überflutungssicher angelegt werden. Erforderlichenfalls ist vom Grundstückseigentümer darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser aus seinem Grundstück vorzunehmen.

### 2. Hinweis auf die Pflichten des Eigentümers (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührenden Bauteile, durch geeignete Maßnahmen, z.B. „Weiße Wanne“ vor drückendem Wasser zu schützen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Auf die Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmanalgen sind die Vorgaben des §17 Trinkwasserverordnung, DIN 19878 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser), müssen das DVGW Arbeitsblatt W 555, der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranalgen wird hingewiesen.

### 3. Hinweis auf Abstände und Schalleistungspegel von stationären Geräten oder deren nach außen gerichtete Komponenten

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, empfehlen wir, Bauherren auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hinzuweisen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

#### 4. Hinweis zum Baugrund

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich der Oberen Massenkalke sowie der Bunten Brekzie.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Aus der näheren Umgebung sind Dolinen bekannt.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser 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 lehmgefüllter 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 5. Ausgestaltung der unbebauten Flächen

Schottergärten sind gem. § 21a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg nicht zulässig