

# Verfahrensvermerke

Kreis: <b>OSTALBKREIS</b> Stadt: <b>NERESHEIM</b> Gemarkung: <b>OHMENHEIM</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b> gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst am 24.11.2008 und im Amtsblatt Nr. 50/2008 ortsüblich bekannt gemacht am 12.12.2008 <b>1</b>
<b>Bürgerbeteiligung</b> gemäß § 3 Abs. 1 BauGB laut Beschluss vom 24.11.2008 durchgeführt vom 22.12.2008 – 22.01.2009 <b>2</b>	<b>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b> gefasst am 18.02.2009 und öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 09/2009 am 27.02.2009 <b>3</b>
<b>Satzungsbeschluss</b> gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am <b>21.09.2009</b> <b>4</b>	<b>Anzeige</b> gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO an das Landratsamt Ostalbkreis am <b>5</b>
<b>Rechtsverbindlich</b> gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 40/2009 am 02.10.2009 <b>6</b>	<b>Bebauungsplan in Kraft getreten</b> am <b>02.10.2009</b> <b>7</b>



## NERESHEIM OHMENHEIM

# BEBAUUNGSPLAN »BENNENBERG-SÜD«

<input type="radio"/>	<b>Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500</b>
<input checked="" type="radio"/>	<b>Teil II: Textliche Festsetzungen:</b> A. Planungsrechtliche Festsetzungen B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften C. Hinweise

Gefertigt:  
Ellwangen, den 20.11.2008 /  
18.2.2009 / 22.07.2009 / 21.09.2009

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm  
ING.-BÜRO GRIMM + PARTNER  
Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0



Ausgefertigt:  
Neresheim, den 24.09.2009

gez. Dannenmann  
**GERD DANNENMANN**  
Bürgermeister

---

# Textliche Festsetzungen

---

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „BENNENBERG-SÜD“ IN NERESHEIM-OHMENHEIM

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S.3018)

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

LBO Baden- Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (BGBl. S.617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (BGBl. I S.895)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. BAULICHE NUTZUNG

#### ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,

#### AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO)

im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- u. Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

#### BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

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

#### HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten, wobei Abweichungen von bis zu 30 cm zulässig sind.

#### HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)

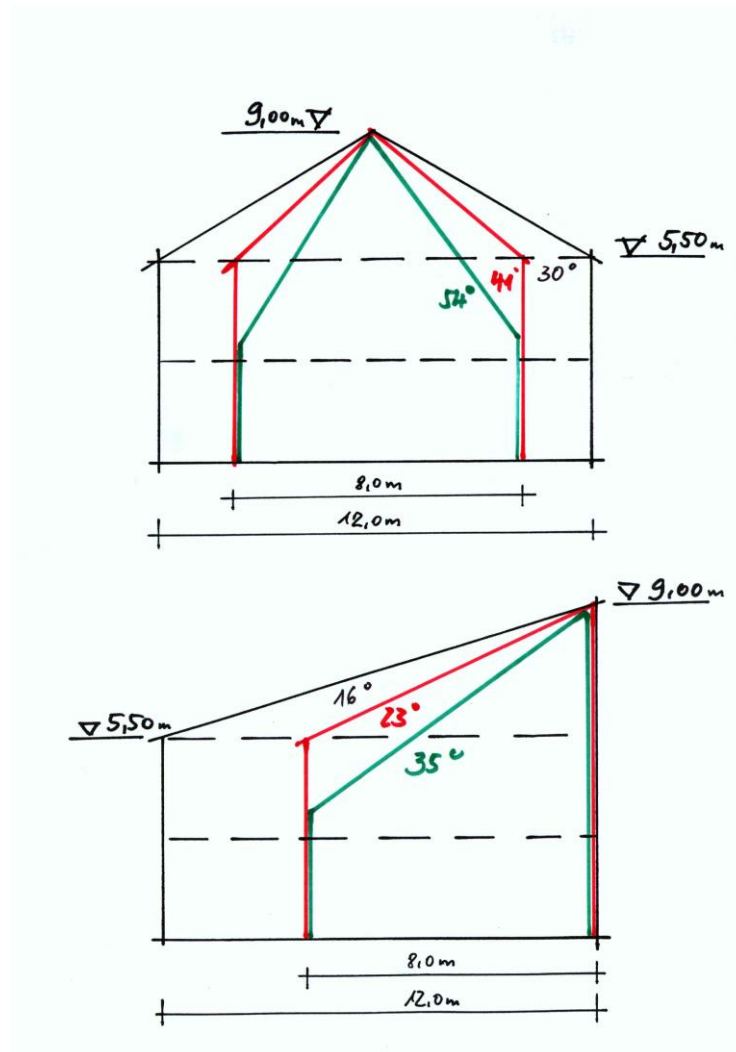
Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe beim Satteldach, höchste Traufe beim Pultdach, Dachspitze beim Zeltdach) wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und der Dachhaut.

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

Maximale Gebäudehöhe: 9,00 m

Maximale Traufhöhe: 5,50 m

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



## 2. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

### 3. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

### 4. NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 14 Abs.1 i. Verb.mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen nach § 12 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

### 5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- a) Pro angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in den privaten Hausgärten mind. ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.
- b) Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.).

### 6. PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB)

#### a) Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen hochstämmigen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen (siehe nachstehende Pflanzenarten-Liste) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Zur Abgrenzung der Siedlungsränder gegen die freie Landschaft sind, entsprechend der Darstellung im Plan, hochstämmige, einheimische Obstbäume (Kirsche, Birne, Apfel) und zusätzlich unbeschnittene, laubtragende Blütenhecken zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Lage der festgesetzten Bäume kann abweichen, die Anzahl der im Lageplan dargestellten Bäume darf nicht unterschritten werden.

#### **Pflanzenarten-Liste**

##### Bäume:

Obst-Hochbäume  
Linden (Tilia cordata)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Winterlinde (Tilia cordata)  
Esche (Fraxinus excelsior)

##### Sträucher:

Hasel (corylus avellana)  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)  
Korne.-Kirsche (Cornus mas)  
Liguster ((Ligustrum vulgare)  
Gewönl. Schneeball (Viburnum)  
Schwarz.Holunder (Sambucus europaeus)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Weißdorn (Cartaegus monogyna u.laevigata)

Zierkoniferen sind nicht zugelassen.

#### b) Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Lageplan als Pflanzbindungen festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und dauernd zu unterhalten.

Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

**7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)**

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte - wie im Plan dargestellt) sowie erforderliche Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentl. Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**8. ANZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Bei Doppelhäusern sind je Hausteil max. 2 Wohnungen, bei Einzelhäusern max. 3 Wohnungen zulässig.

**9. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BauGB)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (LrO) zur Ableitung von Niederschlagswasser sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neresheim zu belasten.

**10. 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

## **B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „BENNENBERG SÜD“ IN NERESHEIM-OHMENHEIM**

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S.3018)

BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

LBO Baden- Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (BGBl. S.617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (BGBl. I S.895)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

#### **ÄUSSERE GESTALTUNG VON DÄCHERN**

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bei Satteldächern und bei Walmdächern zulässig.

Dachaufbauten als Schleppgauben sind ab 35° Dachneigung zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 und Dacheinschnitte 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.

### **2. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen i.S. einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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.

### **3. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

an öffentlichen Straßen und Wegen als Hecken oder Holzzäune hinter 10 – 30 cm hohen Steineinfassungen, höchstens, 0,80 m hoch.

### **4. FREILEITUNGSVERBOT (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

### **5. REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aller nicht extensiv begrünten 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 Ablaufes von mindestens 2 m<sup>3</sup> je

100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche bereitzustellen. Die selbstentleerende Drosseleinrichtung ist ständig geöffnet und darf maximal 0,20 l/s je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche in den öffentlichen Regenwasserkanal einleiten – nur sofern dies höhenmäßig nachweislich nicht möglich kann der Abfluss der Zisterne an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Der Nachweispflicht obliegt dem Bauherrn.

## 6. STELLPLÄTZE (§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

# C. HINWEISE

## 1. MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalschutz, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

## 2. ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Durch das geneigte Gelände des Plangebietes und der relevanten 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 auf seinem Grundstück vorzunehmen.

## 3. HINWEIS AUF 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 erdberührten 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 Erwärmungsanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN 1988 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

#### 4. HINWEIS AUF BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes – BodSchG – von Baden-Württemberg vom 24.06.1992 und auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen. Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

#### 5. ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE

Ergibt die Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzenen, anderen Kraftstoffen, Lösungsmitteln, Schwermetallen oder ähnlichen Schadstoffen belastet sind, ist das Amt für Umweltschutz beim Landratsamt Ostalbkreis zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine vom Landratsamt zu benennende Stelle zu entsorgen.

#### 6. VERTEILUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen und die Verteilung der Kosten erfolgt gemäß nachfolgender Tabelle:

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen / Ermittlungsgrundlage zur Refinanzierung								Aufgestellt: Büro HPC 21.09.2009	
Flächenbilanz gemäß Begründung zum B-Plan Kapitel 5.2			Wertfaktoren gemäß Umweltprüfung Kapitel 2.4.4 Bilanzierung						
	Fläche	Anteil	Wertfaktor Bestand	Werteinheiten Bestand	Wertfaktor Planung	Werteinheiten Planung	Bilanz Kompensationsbedarf	Anteil am Kompensationsbedarf	
Wohnbaufläche	0,66 ha	78,57%	13	85.800	4	26.400	-59.400	77,65%	
- davon 40 % Überbauung	0,26 ha	31,43%	13	34.320	1	2.640	-31.680	41,41%	
- davon 60 % Garten	0,40 ha	47,14%	13	51.480	6	23.760	-27.720	36,24%	
Verkehrsfläche	0,09 ha	10,71%	13	11.700	1	900	-10.800	14,12%	
öffentliche Grünflächen	0,02 ha	2,38%	13	2.600	6	1.200	-1.400	1,83%	
private Grünflächen	0,07 ha	8,33%	13	9.100	6	4.200	-4.900	6,41%	
<b>Summe Bebauungsplan</b>	<b>0,84 ha</b>	<b>100,00%</b>		<b>109.200</b>		<b>32.700</b>	<b>-76.500</b>	<b>100,00%</b>	
<b>Eingriffs- / Ausgleichsbilanz gemäß Umweltprüfung Kapitel 2.4.3 (leicht verändert aufgrund geänderter Flächensätze aus B-Plan Kap. 5.2)</b>									
A 1 Ausgleichsmaßnahme Flurst. Nr. 440	0,58 ha	73,91%	6	34.620	16	92.320	57.700		
A 3 Ausgleichsmaßnahme Flurst. Nr. 436/1	0,18 ha	23,06%	6	10.800	15	27.000	16.200		
A 2 Ausgleichsmaßnahme Flurstück Nr. 467 (Ökokontofläche, Abbuchung einer Teilfläche)	0,02 ha	3,03%	6	1.418	17	4.018	2.600		
<b>Summe externe Ausgleichsflächen</b>	<b>0,78 ha</b>	<b>100,00%</b>		<b>46.838</b>		<b>119.320</b>	<b>76.500</b>		
<b>Summe Gesamt</b>	<b>1,62 ha</b>			<b>156.038</b>		<b>152.020</b>	<b>0</b>		