

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstr. 12, 89518 Heidenheim - Schloßgartenstr. 4, 97980 Bad Mergentheim

Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Elchingen

Rechtskräftig seit 20.06.2008

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

"Großkuchener Weg – Nord I"

Vorentwurf gefertigt:

Heidenheim, den 17.01.2007

Bebauungsplan ausgearbeitet (Seiten 1-9):

Heidenheim, den 24.09.2007 / 10.03.2008

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstraße 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
Telefax (07321) 9843-13

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

Landesbauordnung (LBO),

In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von
Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte
vom 01.01.2007

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage
(BGBl. I 1991 S. 58)

in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges. Bl. S. 617),
zuletzt geändert am 25.04.2007 (GBl. S. 252)

Dieser Textteil ist ~~eine Mehr-~~
~~fertigung~~ / das Original des Be-
bauungsplanes und der örtlichen
Bauvorschriften die vom Gemeinderat
in seiner Sitzung vom 31.03.2008
als Satzungen beschlossen wurden.

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvor-
schriften sind in der vorliegenden Fassung vom
Gemeinderat in der Sitzung vom 31.03.2008 als
Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in
Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Neresheim, den 06.05.08



(Dannenmann)
Bürgermeister

Neresheim, den 06.05.08



(Dannenmann)
Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
"Großkuchener Weg – Nord I"

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

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Großkuchener Weg – Nord I"
(§ 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.

2. Grund- und Geschosflächenzahl
(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Grundflächenzahl:	0,4
Geschosflächenzahl:	0,8

3. Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

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 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 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 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. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind nur an den eingezeichneten Einfahrtsbereichen zugelassen.

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

- 8.1 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu fassen, rückzuhalten, zu versickern und in die straßenbegleitenden öffentlichen Ableitungsmulden abzuleiten (Vgl. Ziff. III.6.), soweit topografisch möglich.
- 8.2 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.
- 8.3 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

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

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

10. Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25a BauGB)

- 10.1 "pfg 1": Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum und öffentlichen Grünflächen sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland) folgender Arten:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Mehلبेere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), *Carpinus betulus* (Hainbuche), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) sowie hochstämmige Obstbäume, wie Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

10.2 "pfg 2": Die im Bebauungsplan festgelegte Fläche ist mit einer Hecke zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Hecke ist dreireihig, versetzt, mit einem Reihenabstand von 1,0 m, anzulegen.

Anzupflanzen sind mindestens 2 mal verpflanzte Sträucher (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland) folgender Arten:

Haselnuss (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*); Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*).

10.3 "pfg 3": Pro angefangenen 400 m² Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Die Pflanzgebotsfläche „pfg 2“ und „pfg 3“ wird nicht mitberechnet.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland) folgender Arten:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Mehلبेere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Gemeine Birne (*Pyrus pyraeaster*), und hochstämmige Obstbäume: Walnuss, Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

11. 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.

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

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGFH), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, ist im Plan eingetragen und auf $\pm 0,25$ m einzuhalten.

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

Bei Verschiebung der Lage der Gebäude gegenüber dem Hausschema innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die EGFH entsprechend der Hangneigung zu ändern.

13. 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.

14. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

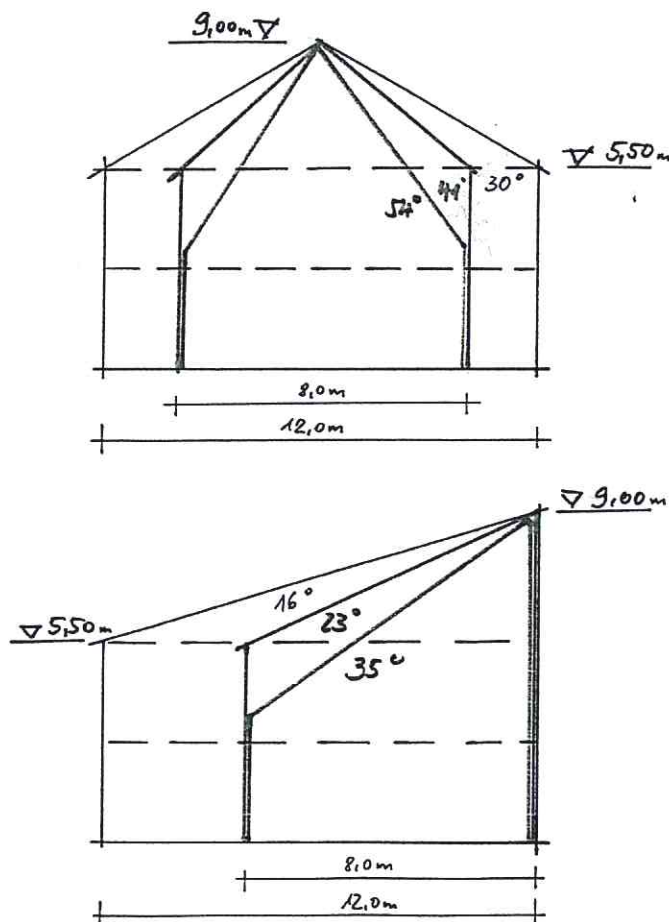
Die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe beim Satteldach, höchste Traufe beim Pultdach, Dachspitze beim Zeltdach) wird gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (das ist Höhe Rohfußboden) und der Dachhaut.

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



II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan "Großkuchener Weg – Nord.I"
(§ 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 Schutzonenbestimmungen 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
(LAbfG)

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, Umwelt und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen (§ 23 (1) LabfG).

5. Verteilung der Ausgleichsmaßnahmen

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

Aufstellung Büro Junginger + Partner vom 06.03.2008 - Ergänzt Kämmerei Stadt Neresheim 26.03.2008

Verteilung der Ausgleichsmaßnahmen

Neresheim-Elchingen "Großkuchener Weg-Nord I"

	Gesamt	Straßenfläche	Baufläche
Anteil	100%	16,3%	83,7%
Bestandspunkte (ohne externe Ausgleichsfläche)	86.514	14.102	72.412
Planungspunkte Straße (60.21)	-	1.892	
Planungspunkte Verkehrsgrün und Mulden (60.50)	-	1.092	
Planungspunkte Einzelbäume auf Straßen und öffentl. Flächen	-	5.760	
Planungspunkte Bauwerke (60.10)			- 4.442
Planungspunkte Gärten (60.60)			- 26.652
Planungspunkte Einzelbäume auf privaten Grundstücken			- 8.160
Planungspunkte für Feldhecke/ Gebüsch auf privaten Grundst.			- 3.300
Zwischensumme Ausgleichsbedarf		5.358	29.858
Ausgleich Feldhecke/Gebüsch abzüglich privaten Anteil (17.445 - 3.300)	14.145	- 2.306	- 11.839
Zwischensumme Ausgleichsdefizit im Plangebiet (Punkte)		3.052	18.019
Bedarf an Ausgleichsfläche in m ² durch externe Maßnahme bei Wertsteigerung von 6 Punkten pro m ²		509	3.003
Naturschutzrechtliche externe Ausgleichsmaßnahme:			
Aufwertung Fläche A2 "Im Dossinger Tal" von Fettwiese zu Magerwiese 4.642 m ² x Aufwertung von 13 P auf 19 P:	4642 m ² x 6 Punkte	=	27.852
./. Ausgleich für Straßenfläche		-	3.052
./. Ausgleich für Baufläche		-	18.019
Restausgleich Maßnahme A2 "Im Dossinger Tal" (Punkte)			6.781

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Großkuchener Weg – Nord I"
(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Großkuchener Weg".

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

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2. Einfriedigungen
(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen sind als Einfriedigungen Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m oder Hecken zugelassen.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m Höhe sind unzulässig, ausgenommen im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen. Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m sichtbarer Höhe sind unzulässig.

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

Die Verkabelung der Niederspannungsleitungen (Elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen) 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)

Auf den Grundstücken sind offene Regenwasserrückhaltemulden mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2,5 m³ pro 100 m² Dachfläche und gedrosseltem Ablauf herzustellen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und dieser Regenwasserrückhaltung zuzuführen (vgl. Ziff. I.10.1).

Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Niederschlagswassermengen in die öffentlichen Ableitungsmulden (wo dies nicht möglich ist, in die Mischwasserkanalisation) ist einzubauen.