

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme  
Hochbergweg 11, 89518 Heidenheim - Schloßgartenstr. 4, 97980 Bad Mergentheim

Ostalbkreis  
Stadt Neresheim  
Gemarkung Neresheim

## Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan "Sandgrube II"

**GR-Beschluss: 23.03.1998**  
**(Satzung)**

**Rechtskräftig: 24.01.2003**

Bebauungsplanentwurf  
ausgearbeitet (Seiten 1 bis 8):

Heidenheim, den 24.03.97 / 28.07.97 / 09.03.98

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH  
Hochbergweg 11  
89518 Heidenheim an der Brenz  
Telefon (07321) 45011  
Telefax (07321) 45013

Es gelten:  
Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

Landesbauordnung (LBO),

Maßnahmengesetz zum Baugesetz-  
buch (BauGB-MaßnahmenG),

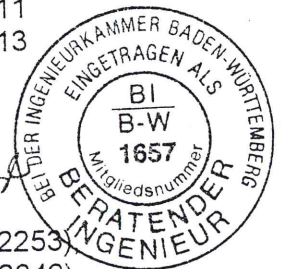
in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)  
zuletzt geändert am 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)

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)

in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)



Ostalbkreis  
Stadt Neresheim  
Gemarkung Dorfmerkingen

## TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN "SANDGRUBE II"

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

### I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan, "Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.  
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO können zugelassen werden.

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

#### 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)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

4.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

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

#### 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung entsprechend der Einzeichnung im Lageplan.

Abweichungen von  $\pm 5^\circ$  sind zugelassen. Winkelbauten (untergeordnete Firste) müssen senkrecht ( $90^\circ$ ) zur Hauptfirstrichtung ausgeführt werden.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. 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 in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Hausgruppenteil sind im "WA" max. zwei Wohneinheiten zugelassen. Ausnahmen können zugelassen werden.

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

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

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

10. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Garagenzufahrten "GZ" und Zufahrten zu Stellplätzen sind nur an den eingezeichneten Einfahrtsbereichen zugelassen. Ausnahmen für Zufahrten "GZ" bei Einzel- und Doppelgaragen sowie Stellplätzen an anderen Stellen können zugelassen werden, wenn die Gestaltung der Verkehrsanlagen nicht entgegensteht.

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

Die Erschließungsstraßen erhalten einen verkehrsberuhigenden Ausbau und werden gemischt genutzt als Gehfläche, Fahrfläche, Parkfläche, Grünfläche, Versickerungs- und Rückhaltefläche. Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist unerheblich.

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

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von den Dachflächen und den befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Konzentrierte Versickerung ist unzulässig.

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen muß über begrünte Erdmulden (Regenwasserrückhaltungen) zur Versickerung gebracht werden (vgl. Ziff. Ziff. II.9).

Zur Ableitung von nicht versickerndem Oberflächenwasser sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan offene Entwässerungsmulden herzustellen und dauernd zu unterhalten. Die Entwässerungsmulden können bei Querung mit Grundstückszufahrten verdolt werden (vgl. Ziff. I.13).

Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. ist breitflächig zu versickern.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (Lr0) zur Ableitung von nicht versickerndem Oberflächenwasser (Entwässerungsmulden) sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Oberlieger zu belasten (vgl. Ziffer I.12). Die Flächen sind so herzustellen und zu unterhalten, daß der Wasserabfluß dauerhaft möglich ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen (LrA) sind, soweit erforderlich, zur Ableitung des Abwassers mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des mit "Stichstraße 4" bezeichneten Gebäudes zu belasten.

14. Pflanzgebot  
 (§ 9 (1) 25a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

"pfg1" Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen. Anzupflanzen sind einheimische Obstbäume

"pfg2" Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Anzupflanzen sind einheimische Einzelbäume, wie z.B. Linde, Kastanie. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

"pfg3" Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Pflanzgebote "pfg1" und "pfg2" können angerechnet werden.

15. 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 20 cm und einer Tiefe von 35 cm hergestellt.

Böschungen und Stützbauwerke sind zu dulden.

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

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH) ist einzuhalten. Abweichungen hiervon sind bis  $\pm 0,25$  m zulässig.

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

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sohlhöhen der Entwässerungsmulden sind einzuhalten.

17. Gebäudehöhen  
(§ 16 und 18 BauNVO)

Das Höchstmaß zwischen der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenkante Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe-TH) ist an der Traufseite festgesetzt:

bei Einzel- und Doppelhäusern mit 3,50 m,  
bei Hausgruppen mit 6,00 m.

Die Traufhöhe darf bei Gebäuderücksprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

18. Bauflächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder gegen  
äußere Einwirkungen erforderlich sind (Untergeschosse)  
(§ 9 (5) 1 BauGB)

Die Untergeschosse der Gebäude sind gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern (wasserdichte Wanne). Hausdrainagen und Sickerschächte sowie deren Anschluß an die Ortskanalisation sind unzulässig.

## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB und § 74 LBO)

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

Siehe Einzeichnung bzw. Einschrieb im Lageplan.

Für die Dachdeckung ist rotes bis braunes Material zu verwenden oder eine Dachbegrünung vorzusehen.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder Walmdächer mit der jeweils in der Nutzungsschablone angegebenen Neigung auszuführen: 32 - 45° bei Einzel- und Doppelhäusern, 30 - 40° bei Hausgruppen.

Der Abstand der Dachaufbauten von den Giebelwänden muß mind. 1,50 m betragen.

Für Garagen und Nebenanlagen, die in den Hausgrundriß einbezogen oder angebaut sind, ist die Dachneigung des Hauptgebäudes zu übernehmen.

Die Dächer der freistehenden Garagen und Nebenanlagen sind als Satteldach mit mindestens 30° Dachneigung auszuführen. Flachdächer sind auf freistehenden Garagen zugelassen, wenn diese begrünt werden.

### 2. Äußere Gestaltung von Stützmauern (§ 74 (1) 1 LBO)

Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m sichtbarer Höhe sind unzulässig.

### 3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

An und auf den Gebäuden sind Werbeanlagen (z. B. Reklameaufschriften, usw.) die in die freie Landschaft zeigen, nicht zugelassen.

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

Zugelassen sind an der Straßenfront Sockel und ähnliches bis 0,20 m, Holzzäune oder Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m einschließlich Sockel, gemessen von der Verkehrsfläche.

Maschendrahtzäune bis zu 0,80 m Höhe über der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche sind entlang den öffentlichen Flächen zulässig, wenn sie mind. 1,00 m von der Grenze abgerückt und beidseitig durch Buschwerk und Hecken eingepflanzt werden.

Im restlichen Grundstücksbereich sind nur offene Einfriedigungen und Hecken bis max. 1,50 m Gesamthöhe zugelassen, jedoch in den an öffentlichen Verkehrsanlagen anschließenden unbebau-baren Flächen, insbesondere Vorgärten, nur bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m über Gelände.

Mauern sind unzulässig.

Hinweis: Der dauerhafte Abfluß des Oberflächenwassers in den Entwässerungsmulden ist mit Einfriedigungen zu beachten (vgl. Ziff. I.13).

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

Das an die Erschließungsstraßen anschließende Gelände im Vorgartenbereich zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche ist bis zur Höhe der Erschließungsstraßen aufzuschütten. Weitergehende Aufschüttungen sind - mit Ausnahme von Terrassen - bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,0 m über dem bestehenden Gelände zulässig. Abgrabungen über 0,5 m sind unzulässig.

Hinweis: Die Höhenlage der Nachbargrundstücke ist zu berücksichtigen.

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

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

8. Garagen und Stellplätze  
(§ 74 (2) 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

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

Nicht überdachte Stellplätze und Garagenzufahrten (GZ) sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster).

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen und Versickerungsflächen mit einem Fassungsvermögen von mind. 2 cbm pro 100 qm Dachfläche und gedrosseltem Ablauf herzustellen. Die Entwässerungsmulden nach Ziff. I.12/I.13 sind auf das Fassungsvermögen nicht anzurechnen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muß mind. 2,0 m betragen. Die Regenwasserrückhaltung und Sickerfläche ist mit mind. 30 cm Humus abzudecken. Das Oberflächenwasser von den Dachflächen der Gebäude ist dieser Einrichtung zuzuführen.

Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen in offene Entwässerungsmulden ist einzubauen, soweit topographisch möglich. Ansonsten ist zur Entleerung eine Ableitung in die Ortskanalisation vorzusehen (vgl. Ziff. I. 12).



### III Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

#### (§ 9 (6) BauGB)

##### 1. Wasserschutzzone

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

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III der 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

##### 3. Bodenschutz

(§ 4 u. 9 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.

Bei Vollzug der Planung können unbekannte Auffüllungen entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Bodenschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Die geordnete Entsorgung ist sicherzustellen.

##### 4. Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 6 (2) 2 LBOVVO)

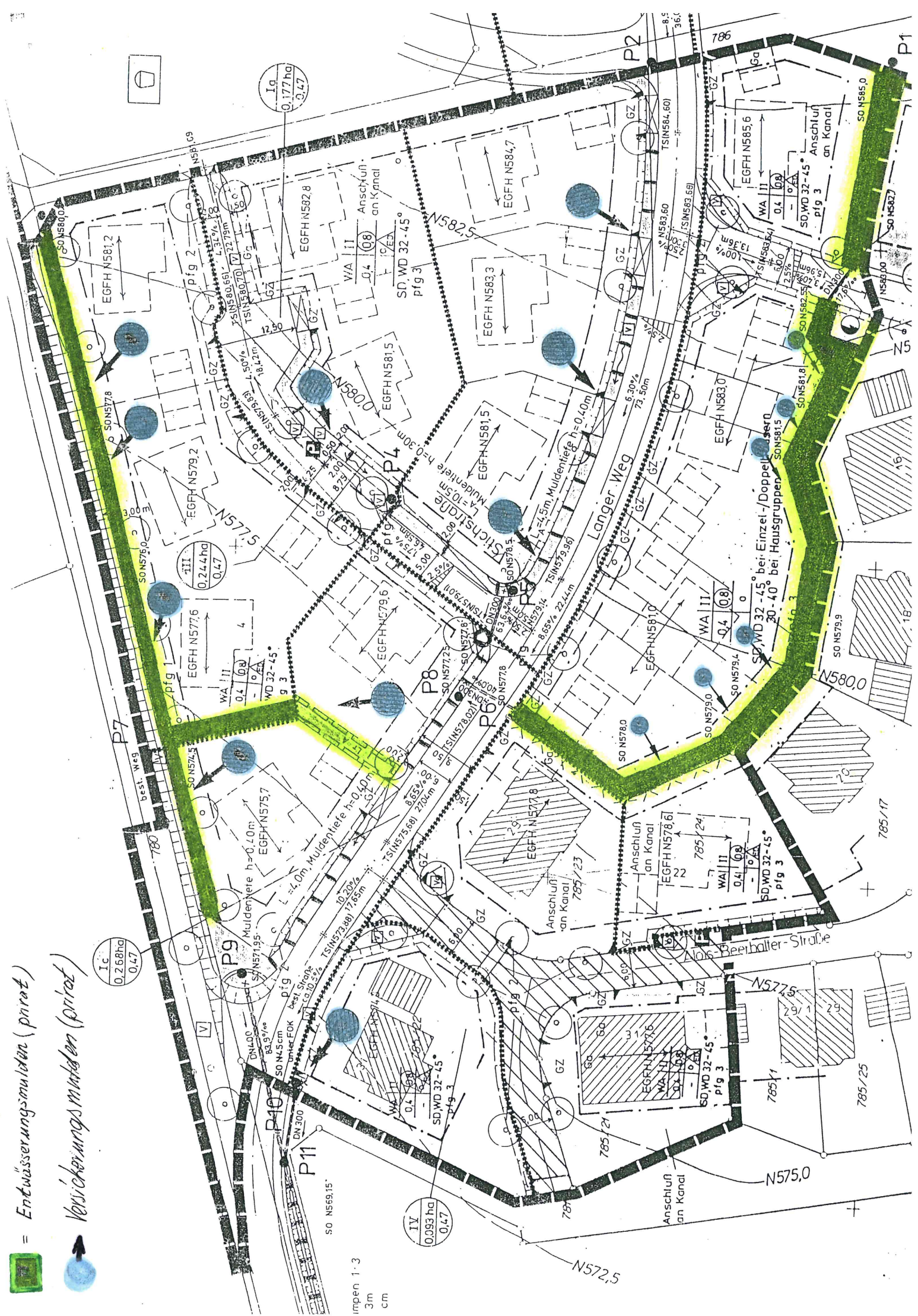
Den Bauvorlagen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen, dem festgelegten Gelände und den Verkehrsflächen beizufügen.



= Entwässerungsmulden (privat)



Verankerungsmulden (privat)



1:3  
3m  
cm