

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Ostalbkreis  
Stadt Neresheim  
Gemarkung Neresheim

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

### "Sohlhöhe II"

Vorentwurf gefertigt:

Heidenheim, den 16.12.2013

**Bebauungsplan ausgearbeitet:**

Heidenheim, den 09.04.2014 / 14.07.2014

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

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom  
11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom  
11.06.1993 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage  
(BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2  
des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)

Landesbauordnung (LBO),

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S.  
416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013  
(GBl. S. 209)

Dieser Textteil ist eine Mehr-  
fertigung /das Original des Be-  
bauungsplanes und der örtlichen  
Bauvorschriften die vom Gemeinderat  
in seiner Sitzung vom 14.07.2014  
als Satzungen beschlossen wurden.

**Ausfertigungsvermerk:**

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvor-  
schriften sind in der vorliegenden Fassung vom  
Gemeinderat in der Sitzung vom 14.07.2014 als  
Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die  
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in  
Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Neresheim, den **01.08.2014**

  
.....  
(Dannenmann)  
Bürgermeister

Neresheim, den **01.08.2014**

  
.....  
(Dannenmann)  
Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
"Sohlhöhe II"

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 "Sohlhöhe II"  
 (§ 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 Geschosßflächenzahl  
 (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Grundflächenzahl:	0,4
Geschosßflächenzahl:	0,8

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)

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen 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. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtfelder)  
(§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

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

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

Grundstückszufahrten sind an den eingezeichneten Straßenabschnitten nicht zugelassen.

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

- 9.1 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu fassen, zurückzuhalten, zu verdunsten und auf den Grundstücken zu versickern. Details regelt die örtliche Bauvorschrift Kap. III Nr. 6.
- 9.2 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.
- 9.3 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.



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*), Mehlsbeere (*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“: Pro angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland) der bei „pfg 1“ benannten Arten.

- 10.3 „pfg3“: Die im Bebauungsplan festgelegte Fläche ist mit einer Hecke zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Hecke ist zweireihig, versetzt, mit einem Reihenabstand von 1,5 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*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Zweigriffliger Weißdorn (*Grataegus laevigata*).

- 10.4 „pfg4“: Anzupflanzen ist Rasen zur Entwicklung von Magerrasen. Zu verwenden ist Landschaftsrassen entsprechend den Standortbedingungen nach DIN 18917. Eine Düngung erfolgt nicht. Das Mähgut ist abzutransportieren.

### 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 anzupassen.

### 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, Attikahöhe beim Flachdach) 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:	6,00 m

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

Für WA 1 gilt zusätzlich einschränkend:

Die maximale Gebäudehöhe ist 562,00 m über NN. Einschließlich technischer Aufbauten, insbesondere für Photovoltaik oder Solarthermie darf die Gesamthöhe 562,90 m über NN nicht überschritten werden.



II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan "Sohlhöhe II" (§ 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, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft, FB Altlasten und Bodenschutz, hinzuzuziehen (§ 23 (1) LAbfG).

## 5. Verteilung der Ausgleichsmaßnahmen

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

	Straßenfläche und öfftl. Grünflächen		Baufläche
	Gesamt		
Anteil	100%	21,0%	79,0%
Bestandspunkte (ohne externe Ausgleichsfläche)	275.660	57.889	217.771
Planungspunkte Straße (60.21)	-	5.120	
Planungspunkte Verkehrsgrün und Spielplatz (60.50)	-	8.320	
Planungspunkte Kompensation für Eingriffe in die Bodenfunktionen Feldhecke	-	1.000	- 12.750
Planungspunkte Einzelbäume auf Straßen und öffentl. Flächen	-	7.200	
Planungspunkte Bauwerke (60.10)			- 8.250
Planungspunkte Gärten (60.60)			- 46.080
Planungspunkte Einzelbäume auf privaten Grundstücken			- 22.320
Zwischensumme Ausgleichsbedarf		36.249	128.371
Zwischensumme Ausgleichsdefizit im Plangebiet (Punkte)		36.249	128.371
Bedarf an Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup> durch externe Maßnahme bei Wertsteigerung von durchschnittlich 13 Punkten pro m <sup>2</sup>		12.583	164.620
<b>Naturschutzrechtliche externe Ausgleichsmaßnahme:</b>			
Aufwertung Fläche 003 (Teilfläche Fl.-Nr. 1013 Gemarkung Elchingen) Aufwertung von 4 P auf 15 P:	479 m <sup>2</sup>		5.458
Aufwertung Fläche 004 (Fl.-St. 1095 Gemarkung Neresheim) Aufwertung von 4 P auf 19 bzw. 23 P:	1113 m <sup>2</sup>		15.866
Aufwertung Fläche 011 (Fl.-St. 906 Gemarkung Neresheim) Aufwertung von 4 P auf 18 P	631 m <sup>2</sup>		8.834
Aufwertung Fläche 012 (Fl.-St. 709 Gemarkung Neresheim) Aufwertung von 4 P auf 15 P	1584 m <sup>2</sup>		17.424
Aufwertung Fläche 013 (Fl.-St. 944 Gemarkung Neresheim) Aufwertung von 4 bzw. 6 P auf 13 bzw. 18 P	1300 m <sup>2</sup>		31.024
Aufwertung Fläche 033 (Teilfläche Fl.-St. 742 Gemarkung Neresheim) Aufwertung von 4 bzw. 6 P auf 13 bzw. 18 P	4459 m <sup>2</sup>		49.227
Aufwertung Fläche 035 (Fl.-St. 742 Gemarkung Neresheim) Aufwertung von 4 bzw. 6 P auf 17 bzw. 19 P	3017 m <sup>2</sup>		36.787
./. Ausgleich für Straßenfläche		-	36.249
./. Ausgleich für Baufläche		-	128.371
Restwert			-



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

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sohlhöhe II".

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

Dachaufbauten dürfen  $\frac{2}{3}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind vom Ortgang, der Traufe und dem First mindestens 1,0 m abzurücken.

Bei Pultdächern ist eine maximale Dachneigung von 20 Grad zulässig.

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

Entlang von öffentlichen Flächen mit einem Abstand von 3,0 m vom Fahrbahnrand sind als Einfriedigungen Zäune und Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zugelassen.

#### 3. Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 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 2,6 m<sup>3</sup> und gedrosseltem Ablauf mit 0,15 – 0,2 l/s pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche und einem Notüberlauf in die Ortskanalisation herzustellen. Die Rückhalte und Versickerungsfläche muss mindestens 5% der Dachfläche betragen, die maximale Einstautiefe 0,30 m.

Bei ausreichender Sickerfähigkeit kann auf den gedrosselten Ablauf verzichtet werden, lediglich ein Notüberlauf zur Ortskanalisation ist vorzusehen. Die Muldenflächen sollte dann 10 bis 15% der versiegelten Fläche betragen.

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und dieser Regenwasserrückhaltung zuzuführen (vgl. Ziff. I. 9.1). Die Einleitung von Abwasser ist unzulässig.

Unverschmutztes Niederschlagswasser darf nur über die oberste belebte Bodenschicht mit mindestens 30 cm Oberboden versickert werden. Die Einleitung in die Versickerungsmulden hat oberirdisch zu erfolgen.

Nachbargrundstücke dürfen durch die Dachflächenentwässerung nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle und Unterflurversickerungen sind nicht zulässig.