

Landkreis Ostalbkreis  
Stadt Neresheim  
Gemarkung Neresheim (Flur 0)



# **Bebauungsplan**

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
im Verfahren nach § 13a BauGB

# „Ehemaliges Samariterstift Nord“

**in Neresheim**

Vorentwurf  
**Schriftlicher Teil**

Vorentwurf: 28.07.2021  
Bebauungsplan ausgearbeitet: Giengen, den xx.xx.xxxx / xx.xx.xxxx

G + H Ingenieurteam, Heidenheimer Straße 3, 89537 Giengen a. d. Brenz  
Tel.: 07322 / 90 490 – 00, E-Mail: [info@gh-ingenieurteam.de](mailto:info@gh-ingenieurteam.de)



## Rechtsgrundlagen:

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Seite 3786)

### **Planzeichenverordnung (PlanzV90)**

Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Seite 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

---

~~Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom ..... beschlossen wurden.~~

~~Neresheim, den~~

---

---

~~Häfele, Bürgermeister~~

### ~~Ausfertigungsvermerk:~~

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

~~Ausgefertigt:~~

~~Neresheim, den~~

---

---

~~Häfele, Bürgermeister~~

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

## **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 – WA1, WA2 und WA3" gemäß § 4 BauNVO.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zugelassen.

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

In den „Allgemeinen Wohngebieten – WA1, WA2 und WA3“: GRZ = 0,4

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

In den „Allgemeinen Wohngebieten – WA1 und WA2“: Z = II

Im „Allgemeinen Wohngebiet – WA3“: Z = III

### **4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Siehe Einschrieb im Lageplan.

In den „Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3“:

Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB u. § 14 und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten.

Garagen, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche erstellt werden, müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1,0 m haben.

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

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

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

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

Hinweis:

Im Zuge der vertiefenden weiteren Planung ist auf die Vermeidung von sonstigen Sichtbehinderungen für den fließenden Verkehr zu achten.

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

- 8.1 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.
- 8.2 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die vollflächige Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

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

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsbetreiber für Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten (Lr (V)).

## **10. Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)**

### 10.1 „pfg1“:

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*)

### 10.2 „pfg2“:

Pro angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. 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*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) sowie hochstämmige Obstbäume, wie Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

Bei Erhaltung eines bestehenden Baumes ab 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, kann auf die Neupflanzung eines Baumes verzichtet werden.

## **11. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)**

### **11.1 „pfb1“:**

Die in den mit Pflanzbindung belegten und mit pfb1 bezeichneten Flächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten oder zu ersetzen. Bei Ersatz der Gehölze sind die im „pfg1“ oder im „pfg2“ benannten Arten zu verwenden.

### **11.2 „pfb2“:**

Die in den mit Pflanzbindung belegten und mit pfb2 bezeichneten Flächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten oder zu ersetzen. Bei Ersatz der Gehölze sind die im „pfg1“ oder im „pfg2“ benannten Arten zu verwenden.

## **12. 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 öffentliche 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.

## **13. Besondere bauliche Vorkehrungen (9 (5) 1 BauGB)**

Hinweis:

Es wird empfohlen, die Untergeschosse der Gebäude gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Kanalisation ist unzulässig.

## **14. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)**

Die maximale Gebäudehöhe beträgt

Im „Allgemeinen Wohngebiet – WA1“: 564,00 m über NN,

in den „Allgemeinen Wohngebieten – WA2 und WA3“: 566,50 m über NN.

Technische Aufbauten, insbesondere für Photovoltaik oder Solarthermie sind auf maximal 1,25 m begrenzt.

## **II. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§ 9 (6) BauGB)**

### **1. Wasserschutzzone**

(§ 51 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 „Wasserfassungen im Egautal“ (LUBW-Nr. 135002) des Zweckverbandes Landeswasserversorgung.

Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzzonebestimmungen 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 (BBodSchG)**

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 (LBodSchAG, LKreiWiG)**

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 (§ 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG, § 23 (1) Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)).

### **5. Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer 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. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **6. Artenschutz (§ 44 (1) BNatSchG)**

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden unter folgenden Voraussetzungen nicht erfüllt:

Gehölzeingriffe sind im Winterhalbjahr in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme).

## **7. Regenwassernutzung (§ 13 (4) und § 17 Trinkwasserverordnung)**

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser) müssen das DVGW Arbeitsblatt W 551, der § 13 Abs. 4 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

## **8. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in einer Hanglage. Es ist mit wild abfließendem Hangwasser bei Starkregen zu rechnen, vorsorgend sind deshalb die Gefahren und Risiken bei Starkniederschlägen zu berücksichtigen und ggf. Gegenmaßnahmen vorzusehen. Hilfestellung gibt hierbei der Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg (<http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/>).“

## **9. Grundstücksgestaltung, Gartenanlagen (§21 a NatSchG i.v.m. § 9 Abs.1 Satz 1)**

Gem. § 21a NatSchG BW ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

Schotterungen sind nicht zulässig. Zur Gestaltung von privaten Gärten stellen sie grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO dar. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

### **III. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges Samariterstift Nord“.

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

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Zeldach oder Flachdach auszuführen.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Reflektierende Materialien für die Dacheindeckung sind unzulässig.

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

Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein 0,50 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und von Einfriedigungen, z. B. Zäune, Hecken freizuhalten.

Höhere Einfriedigungen sind mindestens 2,00 m von der Grenze abzurücken.

#### **3. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke (§ 74 (1) 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen über 2,0 m Höhe sind unzulässig, ausgenommen im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen. Stützbauwerke mit mehr als 2,0 m sichtbarer Höhe sind unzulässig.

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

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

Telekommunikationsleitungen sind von dieser Regelung nicht berührt.

#### **5. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)**

In den „Allgemeinen Wohngebieten – WA1, WA2 und WA3“ sind andere Außenantennen nicht zulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

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

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von mind. 3,2 m<sup>3</sup> und gedrosseltem Ablauf mit 0,15 – 0,2 l/s pro 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche herzustellen.

Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen ist gesondert zu fassen und dieser Regenwasserrückhaltung zuzuführen. Die Einleitung von Schmutzwasser ist unzulässig.

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