

Landkreis Ostalbkreis  
Stadt Neresheim  
Gemarkung Neresheim, Flur 0



# Bebauungsplan

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

## „Sohlhöhe IV“

Entwurf

### Schriftlicher Teil

### zum Bebauungsplan

Stand: 21.03.2022

Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung (PlanVZ 90)**, vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (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~~

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

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 IV"  
 (§ 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.

Die gem. § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht 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 zulässig.

### 5. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten.

Bei Errichtung von Garagen und Carports parallel zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Bei der Anlage der Garagen, Carports und Stellplätze sind die Sichtfelder im öffentlichen Verkehrsraum an den Einmündungen ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.

### 6. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 14 und 23 (5) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bei Errichtung von Nebenanlagen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

### 7. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 (1) 6 BauGB)

Im „Allgemeinen Wohngebiet WA1“ sind pro Einzelhaus maximal 3 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

Hinweis: Im „Allgemeinen Wohngebiet WA2“ sind hinsichtlich der zulässigen Wohneinheiten je Wohnhaus keine Beschränkungen festgesetzt.

### 8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Grundstückszufahrten sind an den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt 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.
- 9.4 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel im Sinne von § 21 NatSchG BW vorzusehen.

## 10. Pflanzgebot

### (§ 9 (1) 25a BauGB)

- 10.1 „pfg 1“: Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume auf den Privatgrundstücken sind anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Der Standort kann aus funktionalen oder gestalterischen Gründen innerhalb des Grundstücks verschoben werden.

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*), *Carpinus betulus* (Hainbuche), 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.

Bäume des Pflanzgebots „pfg 1“ auf privaten Grundstücken werden dabei angerechnet.

### 11. Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 26 BauGB)

#### Hinweis:

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 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (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 Fertigfußboden) 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 Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Maximale Gebäudehöhe: 9,00 m

Maximale Traufhöhe: 6,50 m

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

#### 15. Von der Bebauung freizuhalten 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

## II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan "Sohlhöhe IV " (§ 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 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 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 sind 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 (§ 23 (1) LKreiWiG).

#### 5. Schallschutz

Auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ wird insbesondere im Zusammenhang mit dem Einsatz von Lüftungsgeräten, Luftwärmepumpen und ähnlichen Geräten hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

Außerdem sind im Rahmen der späteren Bauausführung die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm) und die dort unter 3.1. festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten.

#### 6. Ausgestaltung der unbebauten Flächen

(§ 21a NatSchG BW)

Schottergärten sind gem. § 21a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg nicht zulässig.

#### 7. Photovoltaikpflicht

(§ 8a KSG BW)

Auf die Photovoltaikpflicht gem. §§ 8a und 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) sowie die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO) Vom 11. Oktober 2021 wird hingewiesen.

## 8. Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Mergelstetten-Formation (Oberjura) sowie im nördlichen Randbereich von tertiären Impaktgesteinen der Bunten Brekzie.

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.

### III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Sohlhöhe IV"

(§ 74 LBO)

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

#### 1. Äußere Gestaltung von Dächern

(§ 74 (1) 1 LBO)

Dachaufbauten dürfen 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)

Zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

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

#### 3. Aufschüttungen und Abgrabungen und Stützbauwerke

(§ 74 (1) 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an bauliche Anlagen anschließenden Geländes über 1,00 m sind unzulässig.

Hinweis: Aufschüttungen oder Abgrabungen schließen an bauliche Anlagen an, wenn bei Abgrabungen der Böschungsfuß oder bei Aufschüttungen die Böschungsschulter nicht mehr als 2,5 m von der baulichen Anlage entfernt ist. Dieses Maß muss auf 80 % der Böschungslänge zutreffen.

Zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten.

Ausnahmen sind zulässig, sofern benachbarte Grundstücke oder die Funktion der öffentlichen Verkehrsflächen nicht nachteilig belastet werden.

#### 4. Versorgungsleitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

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

Hinweis: Telekommunikationsleitungen sind von dieser Regelung nicht betroffen.

#### 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 Regenwasserrückhalteeinrichtungen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 2,0 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche und einem Notüberlauf in die Ortskanalisation herzustellen. Die Rückhalte und Versickerungsfläche für Regenwasserrückhaltegräben 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 sollten 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.

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

Werden die Dächer der Hauptgebäude oder der Garagen als Flachdach ausgeführt, sind 75 % der Dachflächen als begrünte Fläche auszubilden und auf mindestens 5 cm Substratauflage so zu bepflanzen, dass eine Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

Diese Verpflichtung ist gem. § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) bestmöglich mit der Pflichterfüllung nach § 8a Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 oder nach Absatz 5 KSG BW in Einklang zu bringen.