

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS- Systeme

Talhofstraße 12, 89518 Heidenheim an der Brenz

Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Neresheim

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

"Sohlhöhe II"

Ausgearbeitet:

Heidenheim, den 09.04.2014 / 14.07.2014

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

Teil A

Begründung zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
 "Sohlhöhe II" in Neresheim gem. § 9 (8) BauGB in Verbindung mit § 74 LBO

1. Erfordernis der Planaufstellung

In der Kernstadt verfügt die Stadt Neresheim nur noch über wenige Baugrundstücke. Das zu Beginn der 1990er Jahre entwickelte, angrenzende Baugebiet „Sohlhöhe“ wurde seither fast vollständig bebaut.

Um dem Bedarf an Bauland für Wohnbebauung gerecht zu werden, werden in erster Linie die Bauflächen des Flächennutzungsplanes in Anspruch genommen. Darüber hinaus sind die Vorgaben des Baugesetzbuches zu erfüllen. Nach § 1a BauGB soll *„mit Grund und Boden [...] sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*



Wie aus nebenstehender Grafik deutlich wird, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem Gebiet, das auf drei Seiten von Siedlungsnutzungen umschlossen ist. Damit kann ein Gebiet aktiviert werden, das zwar nicht den Anforderungen an eine „Baulücke“ im Sinne der Rechtsprechung genügt, aber doch eine deutliche erkennbare Entwicklung nach innen aufweist.

Zwar werden hier landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, jedoch handelt es sich nicht um besonders wertvolle Flächen, sondern nach der vielmehr Einschätzung des Landwirtschaftsamts um Grenzfluren. Zudem wurden keine landwirtschaftlichen Erschließungssysteme beeinträchtigt.

Diesem Primat der Innenentwicklung folgend hat die Stadt im Jahr 2000 das ehemalige BAG-Gelände am Fuße des Ulrichsbergs erworben und die leergefallene Industriebrache abgerissen. Auf den Flurstücken 195, 195/1, 195/2 und 195/3 auf einer Fläche von ca. 0,8 ha hat die Samariterstiftung ein neues Alten- und Pflegeheim errichtet. Die Samariterstiftung hat seinerzeit das berühmte Grundstück im Zuge eines Tauschs übernommen. Das überplante Flurstück 380/4, das vorher Bestandteil des innerörtlich gelegenen Areals

„Samariterstiftung“ nördlich der Karl-Bonhoeffer-Straße war und als Sondergebiet für Alten- und Behindertenarbeit mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplant war (genehmigt 09.02.1976), kam so in das Eigentum der Stadt Neresheim. Die Stadt beabsichtigt, dieses Flurstück und Teile der nördlich gelegenen Flurstücke 399 und 400 einer Wohnbebauung zuzuführen.

2013 hat die Stadtverwaltung zur Aktivierung von Baulücken ein „Integriertes örtliches Entwicklungskonzept“ durch das Ing.-Büro Gansloser GmbH & Co. KG, Hermaringen, zur Stärkung des Ortskernes und Eindämmung des Landschaftsverbrauchs“ erstellt und dazu Baulücken, Nachverdichtungsflächen und leerstehende Gebäude und Betriebe im Stadtkern erhoben. Die Flächen (ca. 1,5 ha) befinden sich allesamt in Privateigentum und sind mit leergefallenen Gebäuden überstellt. Die Stadtverwaltung ist bemüht, längerfristig diese Potenziale zu entwickeln, kurzfristig stehen diese Flächen noch nicht zur Verfügung. Sonstige Baulücken sind derzeit nicht in erforderlichem Umfang mobilisierbar. Um die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken zu sichern, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Die Stadt verfügt noch über eine geringe Reserve von 5 Baugrundstücken, für die auch schon Interessenten vorhanden sind. Weitere 19 Bauinteressenten haben bereits ihr Interesse am Erwerb eines Baugrundstückes im Plangebiet angemeldet, obwohl diese Plätze noch nicht beworben wurden.

In den letzten 3 Jahren haben 30 Wohnungen und 59 Wohnhäuser, darunter viele aus dem Ortskern und den Baugebieten aus der Nachkriegszeit, den Eigentümer gewechselt und damit eine neue Nutzung gefunden. Auch daran lässt sich der Bedarf an Wohnraum in der Kernstadt ablesen.

Zur Stärkung der ausgebauten infrastrukturellen Einrichtungen in der Kernstadt ist es notwendig, für junge Familie Baugrundstücke bereitzustellen. Die jetzige Planung folgt einem Konzept, das seit Anfang der 90-iger Jahre abschnittsweise verwirklicht wurde. Die Entwicklung der Sohlhöhe ist die einzige Wohnbauentwicklungsfläche der Kernstadt.

2. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim weist die Fläche nördlich der Graf-Stauffenberg-Straße als Wohnbaufläche aus.

Die Fläche südlich der Graf-Stauffenberg-Straße, Flst. 380/4, ist derzeit noch als Sondergebiet für Alten- und Behindertenarbeit ausgewiesen (Samariterstift). Diese Funktionen wurden jedoch durch den Neubau verlagert und die Fläche steht für eine Umnutzung/Nachnutzung zur Verfügung.

Die überplante Fläche auf Flst. 386 ist derzeit im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Flächen für Gemeinbedarf sind jedoch so ausreichend dimensioniert, dass diese beiden Baugrundstücke einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden können.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Nutzungs- und Erschließungskonzept „Am Jagdstein“ (aufgestellt 1992) entwickelt, das die Erweiterung der Wohnbebauung am nördlichen Stadtrand, in Zentrumsnähe und Nachbarschaft zum Schulzentrum und der Härtsfeld-Sportarena vorsieht.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden angrenzenden Wohnnutzung wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ als bauliche Nutzung festgesetzt.

4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden durch: landwirtschaftlich genutzte Flächen
im Osten durch: landwirtschaftlich genutzte Flächen
im Süden durch: ehemaliges Pflegeheim
im Westen durch: bestehendes Wohngebiet „Sohlhöhe“ und Kindergarten

5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Neresheim. Es grenzt westlich an ein bereits vorhandenes Baugebiet an.

Das Plangebiet liegt zwischen 555 m und 565 m ü. NN, das Gelände fällt von Norden nach Süden.

5.2 Nutzung

Das Plangebiet wird teilweise als Ackerland genutzt (nördlich der Graf-Stauffenberg-Straße). Südlich der Graf-Stauffenberg-Straße befinden sich ehemalige Betriebsflächen des Samariterstifts, wie Gewächshaus, Stallungen und als Parkplatz genutzte Freifläche. Im westlichen Randbereich bildet ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Gehölzriegel den bisherigen Abschluss des Neubaugebietes.

Durch die Umwandlung der Flächen ist kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Die Ackerflächen befinden sich auf Grenzertragsstandorten, so dass kein Verlust landwirtschaftlich wertvoller Flächen zu besorgen ist. (Zur Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen s. Kap. 1).

5.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist im Eigentum der Stadt Neresheim. Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

5.4 Vorhandener Baubestand

Im Bereich südlich der Graf-Stauffenberg-Straße stehen ein Stall, ein Schuppen, ein Gewächshaus sowie ein Betriebsgebäude. Diese Nutzungen sind durch das Samariterstift aufgegeben worden. Die Stadt hat dieses Grundstück im Tausch erworben.

5.5 Vorhandene Erschließungsstraßen

Von West nach Ost verläuft die Graf-Stauffenberg-Straße, die derzeit nur auf einer Breite von 3,50 m bituminös befestigt ist.

5.6 Geologie

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Bohrdaten der Homepage www.lgrb.uni-freiburg.de entnommen werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden Hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter 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 werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die angrenzenden Flächen im Osten und Norden sind landwirtschaftliche Flächen. Westlich grenzen bestehende Wohnbauflächen und der Kindergarten an, im Süden das ehemalige Pflegeheim des Samariterstifts.

7. Erschließung und Verkehr

7.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird von Westen über den Dossinger Weg und die Graf-Stauffenberg-Straße, von Osten über die Graf-Tassilo-Straße an die Bundesstraße 466 und damit an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Robert-Koch-Straße wird zu einem Ring geschlossen und nach Norden an den Albert-Einstein-Weg angebunden.

7.2 Ruhender Verkehr

Auf den Grundstücken sind 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen. Dies dient dazu, dass ausreichend Stellplätze auf den Baugrundstücken geschaffen werden. Außerdem sind entlang der Erschließungsstraßen ausreichend öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen.

7.3 Fußgängerverkehr

Entlang den Erschließungsstraßen ist einseitig ein Gehweg mit einer Mindestbreite von 1,50 m vorgesehen.

7.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert.

7.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in einem modifizierten Trennsystem mit Regenwasserbewirtschaftung.

Nach der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“, in Kraft getreten am 01.01.1999, ist die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser durch Versickerung oder Ableitung vorzunehmen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Deshalb sind für das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude Flächen für Rückhaltung, Versickerung (über 30 cm belebte Bodenschicht) und Verdunstung vorzusehen (Regenwasserbewirtschaftung). Der Überlauf und Grundablass wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Bezüglich der Details wird auf Kap. 9.6 verwiesen.

Befestigte Flächen für den PKW-Verkehr auf den Baugrundstücken, wie Zufahrten und Stellplätze, sind wasserdurchlässig zu befestigen. Damit wird der Abfluss wesentlich verringert. Der Rest kann wie das Niederschlagswasser von befestigten Flächen im Garten, wie Terrassen, Wege usw. breitflächig in den Grünflächen des Gartens zur Versickerung gebracht werden.

Bezüglich der Entwässerung des Gebietes ist das Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde herzustellen.

7.6 Hochwasserabfluss

Das Gebiet liegt in keinem hochwassergefährdeten Bereich.

7.7 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Fassungen im Egautal“ für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Landeswasserversorgung. Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung vom 31.10.1967 sind zu beachten.

Die geplante kontrollierte Versickerung von Oberflächenwasser über Mulden mit ausreichend starker belebter Bodenschicht (mindestens 30 cm) ist mit den Wasserschutzgebietsbelangen vereinbar.

7.8 Wasserversorgung

Die vorhandene Trinkwasserversorgung kann erweitert werden. Für dieses Baugebiet ist von einem ausreichenden Wasserdruck auszugehen. Auch die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung (Stadt Neresheim) kann voraussichtlich sichergestellt werden.

Bei der Nutzung von Regenwasser im häuslichen Bereich müssen das DVGW Arbeitsblatt 555 und der § 13 Abs. 4 und der § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden. Zisternen und Brauchwasseranlagen sind anzeigepflichtig.

7.9 Abfallentsorgung und Wertstoffe

Die Befahrbarkeit der Straßen mit Fahrzeugen der Müllabfuhr für den anfallenden Hausmüll ist gewährleistet.

Die Einrichtung von Wertstoffcontainern in diesem Gebiet ist nicht vorgesehen. Es sind ausreichende Einrichtungen in Neresheim vorhanden.

7.10 Altablagerungen

Altablagerungen oder Untergrundverunreinigungen sind nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen solche angetroffen werden, ist nach § 7 Abs. 1 BodSchG der Fachbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht des Landratsamtes zu verständigen.

7.11 Sonstiges Versorgungsnetz

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom und Telekommunikation ist möglich. Die Versorgung mit Breitbandkabel sollte geprüft werden.

Auf bestehende Telekommunikationslinien im südlichen Bereich der Graf-Stauffenberg-Straße ist bei der Planung Rücksicht genommen worden. Die Belange der Telekom werden auch bei der technischen Planung beachtet.

Die Netzbetreiber werden rechtzeitig vor Baubeginn benachrichtigt.

8. Bauliche Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Damit sich das Gebiet in die umgebende Struktur einfügt, wurde ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA1 und WA2) festgesetzt.

8.2 Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Als Grundflächenzahl wurde 0,4 gewählt, für die Geschossflächenzahl 0,8. Damit kann eine flächensparende Bauweise realisiert und eine hohe Ausnutzung der Grundstücke sichergestellt werden.

8.3 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Damit fügt sich das Gebiet in die bestehende Baustruktur der benachbarten Wohngebiete ein und berücksichtigt die landschaftliche Situation.

Im WA 1 ist eine abweichende Höhenbegrenzung für die Gebäude festgesetzt. Damit sollen Konflikten mit den oben liegenden Gebäuden vorgebeugt werden.

8.4 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Erfordernissen eines Wohngebiets in ländlicher Lage. Hier sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

8.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit wird vermieden, dass Garagen direkt an die öffentliche Verkehrsfläche heranrücken. Um ausreichend Stellplätze im Baugebiet zu schaffen, müssen sie zwingend 5,0 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt sein.

Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, da sie in der Regel in einer leichten Bauweise ausgeführt werden. Daher genügt für Carports ein Abstand von 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche.

8.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aus städtebaulichen Gründen soll verhindert werden, dass die Ausnutzung der Baugrundstücke in einer Dichte erfolgt, welche das ortsübliche Maß wesentlich überschreitet. Eine verdichtete Bebauung mit Geschößwohnungsbau ist im Plangebiet nicht zweckmäßig, da auch die Verkehrsanlagen nicht dafür konzipiert sind. Daher wird festgesetzt, dass in jedem Einzelhaus maximal drei und in jeder Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

8.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)

Die festgesetzten Sichtfelder sind im Planteil eingezeichnet. Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen diese Flächen von einer sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder Einfriedung freigehalten werden.

8.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um öffentliche Parkierungsflächen und Grünflächen in geplanter Lage herstellen zu können, werden Abschnitte festgesetzt, wo von der öffentlichen Erschließungsstraße aus keine Grundstückszufahrten angelegt werden können.

8.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Regelungen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Regenwassers im Baugebiet getroffen worden.

Bei der Verwendung von unbeschichteten Blechdächern kann es zu einer Aufkonzentration von den verwendeten Metallen (z.B. Kupfer, Zink) im Boden kommen. Daher dürfen nur beschichtete Bleche für die Dacheindeckung verwendet werden.

Eine Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Es wird auf den Umweltbericht, der Teil dieser Begründung ist und die detaillierten Aussagen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

8.10 Pflanzgebot

Zur Durchgrünung des öffentlichen Raumes im Straßenbereich und als Ausgleichsmaßnahme ist im Straßenraum und auf öffentlichen Grünflächen ein Pflanzgebot („pfg 1“) festgesetzt.

Das Pflanzgebot „pfg 2“ dient als Ausgleichsmaßnahme und einer Sicherstellung der Durchgrünung der Baugrundstücke.

Zur Einbindung des Baugebietes nach Süden wird ein 5 m breiter Grünstreifen („pfg 3“) festgesetzt.

Über das „pfg 4“ wird eine Magerrasenfläche festgelegt, die der Eingriffsminimierung dient.

Eine Bilanzierung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde in der beigefügten Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Es wird auf den Umweltbericht und die Aussagen der Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

8.11 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Die beim Bau der Erschließungsstraßen entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gartengestaltung einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angeglichen, so dass im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

Damit die öffentlichen Verkehrsflächen auf voller Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

8.12 Höhenlage der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung von Erdgeschossfußbodenhöhen (EGFH = OK Rohfußboden) wird eine gleichmäßige Bebauung erreicht. Außerdem werden die Grundlagen für die Kanalplanung und eine geordnete Regenwasserbewirtschaftung mit Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung und Ableitung geschaffen.

Bei Verschiebung der Lage des Gebäudes innerhalb des Baustreifens kann die Erdgeschossfußbodenhöhe entsprechend der Hangneigung geändert werden.

8.13 Besondere bauliche Vorkehrungen

Aufgrund der vorgesehenen Regenwasserbewirtschaftung sind die Untergeschosse gegen eindringendes Wasser zu sichern.

Hausdrainagen sind prinzipiell dazu geeignet, Niederschlagswasser zu sammeln und bei Anschluss an die Kanalisation wieder der Kläranlage zuzuführen. Dies ist nicht erwünscht.

8.14 Gebäudehöhen

Die Ortsansicht wird wesentlich durch die Trauf- und Firsthöhen beim Sattel- und Walmdach und die Gebäudehöhe beim Pultdach bestimmt. Daher wird eine Maximalhöhe für den First und die Traufe festgesetzt. Die Höhen beziehen sich auf die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe (= OK Rohfußboden).

Bei Gebäuderücksprüngen darf die Traufhöhe bei Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern auf maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. Dadurch ist eine größere architektonische Gestaltungsvielfalt möglich.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung von Dächern

Um den Bauherren größtmögliche Freiheit bei der Dachgestaltung zu lassen, aber gleichzeitig die gestalterische Ansicht des Baugebietes zu steuern, wurden großzügige Festsetzungen für die Gestaltung der Dächer getroffen. Lediglich die Größe der Dachaufbauten wurde begrenzt.

9.2 Einfriedungen

Um eine harmonische Gestaltung des Straßenbildes zu erreichen, sind entlang der Straßenfront Einfriedungen und Hecken auf einem Streifen von 3,0 m des Grundstücks, gemessen vom Fahrbahnrand, nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der Verkehrsfläche zugelassen. Diese Festsetzung dient besonders der Verkehrssicherheit bei Garagenausfahrten auf die öffentliche Erschließungsstraße.

9.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Interesse einer höhenmäßig ausgewogenen Gestaltung des Baugebietes sind die Aufschüttungen und Abgrabungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Anlagen stehen sowie Stützbauwerke mit mehr als 1,0 m Höhe unzulässig.

9.4 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom) und Fernmeldeleitungen. Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluss auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt. Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen.

9.5 Stellplätze

Um Konflikte bei einer übermäßigen Parkierung auf öffentlichen Flächen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass für jede Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen sind.

9.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden, Versickern oder verzögerten Ableiten von Niederschlagswasser

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Erschließungs- und Bautätigkeit in Teilen versiegelt. Die Folge ist eine vermehrte Niederschlagswasserableitung und eine höhere Belastung des Kanalnetzes. Dies bedeutet, dass bei Niederschlägen die Regenüberlaufbauwerke immer häufiger anspringen und Mischwasser schubweise in den Vorfluter abgegeben und unverschmutztes Niederschlagswasser mit häuslichem Abwasser vermischt der Kläranlage zugeführt wird.

Mit der gesonderten Fassung des Niederschlagswassers von Dachflächen, der Rückhaltung in Regenwasserrückhaltungmulden, der Versickerung und Verdunstung wird eine schubweise Ableitung verhindert. Zusätzlich wird die Kläranlage entlastet.

Die Pflicht zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen sowie die Pflicht, Niederschlagswasser von befestigten Flächen wie Terrassen, Wegen usw. breitflächig zu versickern, dient der Grundwasseranreicherung.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers darf nur unbedenkliches Baumaterial verwendet werden, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt.

10. Sonstige Nutzung

10.1 Öffentliche Einrichtungen

Die bestehenden öffentlichen Einrichtungen, insbesondere Kindergärten und Schulen, reichen für die Stadt Neresheim aus. Weitere Einrichtungen sind im Planbereich nicht erforderlich.

10.2 Grünflächen

Im nördlichen Randbereich wird ein großer Spielplatz zur Versorgung des neuen sowie des angrenzenden Neubaugebietes angelegt.

11. Planungsstatistik

11.1	Bruttowohnbauflächen (Gesamtfläche)	ca. 34.262 qm	100 %
11.2	Nettowohnbauflächen	ca. 27.073 qm	79 %
11.3	Verkehrsflächen (Fahrbahn, Fußwege, Verkehrsgrün)	ca. 6.248 qm	18 %
11.4	Grünflächen (privat und öffentlich)	ca. 920 qm	3 %
11.5	Flächen für die Versorgung (Trafostation)	ca. 21 qm	<0,1 %
11.6	Vorgesehene Wohneinheiten (31 Parzellen, 1,5 WE/Parzelle)	ca. 47 WE	
11.7	Bruttowohnungsdichte (Wohnungen je ha bezogen auf die Bruttowohnbauflächen)	ca. 14 WE/ha	
11.8	Vorgesehene Einwohner, wobei 2,5 EW je WE angenommen wurden	ca. 118 EW	
11.9	Bruttowohndichte (Einwohner je ha bezogen auf die Bruttowohnbauflächen)	ca. 35 EW/ha	
11.10	Nettowohndichte (Einwohner je ha bezogen auf die Nettowohnbauflächen)	ca. 44 EW/ha	

12. Kostenschätzung

12.1 **Direkte Kosten** (einschließlich Mehrwertsteuer, ohne Baunebenkosten)

12.1.1 Kanalisation	= ca. 345.000 €
12.1.2 Wasserversorgung	= ca. 250.000 €
12.1.3 Straßenbau	= ca. 750.000 €
12.1.4 Straßenbeleuchtung	= ca. 90.000 €
12.1.5 Ausgleichsmaßnahmen	= ca. 20.000 €

Gesamtkosten	= ca. 1.455.000 €
--------------	-------------------

12.2 **Indirekte Folgekosten**

Kosten für Erschließungsarbeiten außerhalb des Plangebietes, z. B. Kanalisation, Wasserversorgung, usw. fallen aus heutiger Sicht nicht an.