

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstr. 12, 89518 Heidenheim

Ostalbkreis  
Stadt Neresheim  
Gemarkung Elchingen

## Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Großkuchener Weg – Nord II"

Vorentwurf gefertigt:

Heidenheim, den 11.11.2013

Bebauungsplan ausgearbeitet:

Heidenheim, den 24.02.2014/19.05.2014

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

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Planzeichenverordnung (PlanzV 90),

Landesbauordnung (LBO),

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)

Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art 3 des Gesetzes vom  
11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S.358, ber. S.  
416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom  
03.12.2013 (GBl. S. 389)

Dieser Textteil ist eine Mehr-  
fertigung / das Original des Be-  
bauungsplanes und der örtlichen  
Bauvorschriften die vom Gemeinderat  
in seiner Sitzung vom 19.05.2014  
als Satzungen beschlossen wurden.

Ausfertigungsvermerk:

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvor-  
schriften sind in der vorliegenden Fassung vom  
Gemeinderat in der Sitzung vom 19.05.2014 als  
Satzungen beschlossen worden. Hiermit wird die  
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB in  
Verbindung mit § 74 (7) LBO angeordnet.

Neresheim, den 06.06.2014



(Dannenmann)  
Bürgermeister

Neresheim, den 06.06.2014



(Dannenmann)  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplans: 13.06.2014

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
"Großkuchener Weg – Nord 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 "Großkuchener Weg – Nord 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 Geschossflächenzahl

(§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Grundflächenzahl: 0,4

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

Grundstückszufahrten sind nur an den eingezeichneten Einfahrtsbereichen zugelassen.

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

- 8.1 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu fassen, rückzuhalten, zu versickern und in die straßenbegleitenden öffentlichen Ableitungsmulden abzuleiten (Vgl. Ziff. III.6.), soweit topografisch möglich.
- 8.2 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.
- 8.3 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

9. Pflanzgebot  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

- 9.1 "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*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), sowie hochstämmige Obstbäume, wie Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

9.2 "pfg 2": Pro angefangene 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) gemäß Pflanzliste „pfg 1“.

#### 10. 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.

#### 11. 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 zu ändern.

12. 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 Misch- oder Schmutzwasser-Kanalisation ist unzulässig.

13. 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 bei 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.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan "Großkuchener Weg-Nord 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 Schutzzeitenbestimmungen 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, Umwelt und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen (§ 23 (1) LAbfG).

## 5. Verteilung der Ausgleichsmaßnahmen

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

Aufstellung Büro Junglinger + Partner vom 19.05.2014

### Verteilung der Ausgleichsmaßnahmen

Neresheim-Elchingen "Großkuchener Weg-Nord II"

	Gesamt	Straßenfläche	Baufläche
Anteil	100%	14,0%	86,0%
Bestandspunkte (ohne externe Ausgleichsfläche)	145.432	20.360	125.072
Planungspunkte Straße (60.21)	-	1.090	
Planungspunkte Verkehrsgrün und Mulden (60.50)	-	1.040	
Planungspunkte Kompensation für Eingriffe in die Bodenfunktionen	-	800	
Planungspunkte Einzelbäume auf Straßen und öffentl. Flächen	-	720	
Planungspunkte Bauwerke (60.10)			- 3.292
Planungspunkte Gärten (60.60)			- 19.752
Planungspunkte Einzelbäume auf privaten Grundstücken			- 7.200
Zwischensumme Ausgleichsbedarf		16.710	94.828
Zwischensumme Ausgleichsdefizit im Plangebiet (Punkte)		16.710	94.828
Bedarf an Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup> durch externe Maßnahme bei Wertsteigerung von 11 Punkten pro m <sup>2</sup>		1.519	8.621
<b>Naturschutzrechtliche externe Ausgleichsmaßnahme:</b>			
Aufwertung Fläche 001 nordwestlich von Dorfmerkingen (Fl.-Nr. 903) 4.656 m <sup>2</sup> x Aufwertung von 4 P auf 15 P:	4656 m <sup>2</sup> x 11 Punkte	=	51.216
Aufwertung Fläche 002 südöstlich von Elchingen am Waldrand (Fl.-St. 1007) 4.529 m <sup>2</sup> x Aufwertung von 4 P auf 15 P:	4529 m <sup>2</sup> x 11 Punkte	=	49.819
Aufwertung Fläche 00X südöstlich von Elchingen am Waldrand 1451 m <sup>2</sup> x Aufwertung von 4 P auf 15 P, davon 65,8 %:	1451 m <sup>2</sup> x 11 Punkte	=	10.503
./. Ausgleich für Straßenfläche		-	16.710
./. Ausgleich für Baufläche		-	94.828
Restwert			-

### III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Großkuchener Weg – Nord II" (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Großkuchener Weg - Nord II".

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

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind vom Ortgang mindestens 1,5 m einzurücken.

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 oder Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zugelassen.

#### 3. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 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> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (max. 14 l/s x ha) herzustellen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und dieser Regenwasserrückhaltung zuzuführen (vgl. Ziff. I. 9.1).

Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Niederschlagswassermengen in die öffentlichen Ableitungsmulden, wo dies nicht möglich ist, in die Mischwasserkanalisation, ist einzubauen.