

Verfahrensvermerke

Kreis: **OSTALBKREIS**

Stadt: **NERESHEIM**

Gemarkung: **ELCHINGEN**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
gefasst am 26.04.2006 und im Amtsblatt Nr. 17
ortsüblich bekanntgemacht am 28.04.2006

1

Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB laut
Beschluss vom _____
durchgeführt am _____

2

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst
am 26.04.2006 und öffentlich ausgelegt ge-
mäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im
Amtsblatt Nr. 17 vom 08.05. bis 06.06.2006

3

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und
§ 74 LBO vom Gemeinderat gefasst
am 19.06.2006

4

Anzeige gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7
LBO an das Landratsamt Ostalbkreis
am _____

AZ.: _____ 5

Rechtsverbindlich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. _____
ab 30.06.2006

6

Bebauungsplan **in Kraft getreten** am 30.06.2006
Neresheim, den _____

7



NERESHEIM ELCHINGEN

BEBAUUNGSPLAN „GROSSKUCHENER WEG - SÜD“

Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500

Teil II: Textliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund BauGB und BauNVO
2. Satzung über die örtl. Bauvorschriften aufgrund LBO für Baden-Württemberg
3. Hinweise

Gefertigt:
Eilwangen, den 10.04.2002
~~26.04.2006~~
19.06.2006

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

ING.-BÜRO GRIMM + PARTNER
Dresdener Str. 8 – 73479 Eilwangen – Tel. 07961/90230



Ausgefertigt:
Neresheim, den 26.06.2006

[Handwritten signature]
GERD DANNENMANN
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN »GROSSKUCHENER WEG - SÜD« IN NERESHEIM-ELCHINGEN

Aufgrund BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24.06.2004 sowie BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.1 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,

1.1.2 AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO)

im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

1.2 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

 = Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig,

 = Bauweise offen, nur Einzelhäuser zulässig.

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan durch Pfeile festgelegten Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind einzuhalten. Abweichungen von $\pm 10^\circ$ sind zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

1.4 NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 14 Abs.1 i. Verb.mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs.1 und § 23 Abs.5 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen; ausgenommen ausnahmsweise Garagen.

1.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- Öffentliche und private Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.).
- Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

c) Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen durchgeführt.

1.6 PFLANZGEBOT (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen hochstämmigen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Zur Abgrenzung des westlichen und südlichen Siedlungsrandes sind, entsprechend der Darstellung im Plan, hochstämmige Obstbäume und zusätzlich unbeschnittene, laubtragende Blütenhecken zu pflanzen und dauern zu unterhalten.

Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzenarten-Liste

Bäume:

Obst-Hochbäume
Linden (*Tilia cordata*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)

Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Korne.-Kirsche (*Cornus mas*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Gewöhnl. Schneeball (*Viburnum*)
Schwarz.Holunder (*Sambucus europaeus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna u.laevigata*)

1.7 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte – wie im Plan dargestellt) sowie erforderliche Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 30 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.8 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen sind einzuhalten. Abweichungen von max. ± 25 cm sind zulässig.

1.9 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Doppelhäusern sind je Hausteil	max. 2 Wohnungen,
bei Einzelhäusern	max. 3 Wohnungen zulässig.

2. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES »GROSSKUCHENER WEG - SÜD« IN NERESHEIM-ELCHINGEN

(§ 74 LBO Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 und § 9 Abs. 4 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997)

2.1 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

bei Z = II

max. 4,00 m

Gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, bzw von der vorhandenen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe der bestehenden Gebäude, bis zum Schnittpunkt von Außenkante Außenwand und Dachhaut.

2.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen i.S. einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen. Ausnahmsweise können Trockenmauern bis $h = 0,80$ m zugelassen werden.

Das geplante Gelände ist an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. an das auf den Nachbargrundstücken vorhandene Gelände anzupassen.

2.3 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

entsprechend den Einschrieben im Plan.

Von der Baugenehmigungsbehörde können im Einzelfall vom reinen Satteldach abweichende Dachformen zugelassen werden.

Dachaufbauten als Schleppegauben und Giebelgauben sowie Dacheinschnitte sind zugelassen. Die geschlossene Wirkung des Daches darf nicht beeinträchtigt werden. Dachaufbauten dürfen $2/3$ und Dacheinschnitte $1/3$ der Hauslänge nicht überschreiten. Dachaufbauten oder -einschnitte müssen waagrecht gemessen zum Hausgrund des Giebels 1,50 m entfernt sein. Der Abstand zum First des Hauptdaches muss mind. 1,00 m betragen.

Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen. Bei freistehenden Garagen sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.

2.4 DACHDECKUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Materialien (Ziegel oder Betondachsteine) zu decken. Nicht zulässig sind kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer, ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Erker, etc.), wobei diese Materialien dann dauerhaft zu beschichten oder in ähnlicher Weise zu behandeln sind.

Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.

Grundsätzlich ist jedoch bei möglicher Materialauswahl immer das dem Ziegeldach in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden.

2.5 GARAGEN UND NEBENANLAGEN

sind so zu gestalten, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann.

Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude auf der Grenze bereits vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude bautechnisch anzupassen.

2.6 EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

an öffentlichen Straßen und Wegen als Hecken oder Holzzäune hinter 10 – 30 cm hohen Steineinfassungen, höchstens, 0,80 m hoch.

2.7 GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

über Verkehrsgrünflächen können in der unbedingt notwendigen Breite, Befestigungen z.B. mit Rasengittersteinen, angelegt werden.

2.8 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGSVERBOT (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen dürfen nicht als oberirdische Freileitungen ausgeführt werden, sondern sind unterirdisch zu verlegen.

3. HINWEISE

3.1 MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Denkmalschutz, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3.2 FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes zum Schutz der Grundwasserfassung des Zweckverbandes Landeswasserversorgung im Egautal.

Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 31. Okt. 1967, zuletzt geändert vom 14.08.1972, sind zu beachten.

3.3 AUFHEBUNG VORHANDENER FESTSETZUNGEN

Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Neresheimer Straße IV“ werden aufgehoben.

3.4 ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE

Ergibt die Bauausführung, daß der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzinen, anderen Kraftstoffen, Lösungsmitteln, Schwermetallen oder ähnlichen Schadstoffen belastet sind, ist der Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht beim Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.

Der belastete Boden ist auf eine vom Landratsamt zu benennende Stelle zu entsorgen.

3.5 HINWEIS AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie
 2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
- auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.