

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Ostalbkreis  
Stadt Neresheim  
Gemarkung Neresheim

## Vorentwurf Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

### "Im Riegel VII"

Vorentwurf gefertigt:

Bebauungsplan  
Ausgearbeitet:

Heidenheim, den 12.07.2017

Heidenheim, den xx.xx.2017

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

Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch** (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung** (PlanzV 90), Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

**Landesbauordnung** (LBO), in der Fassung vom 05. März 2010 (Ges. Bl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

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

~~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 § 74 (7) LBO angeordnet.~~

Neresheim, den

Neresheim, den

.....  
(Dannenmann)  
Bürgermeister

.....  
(Dannenmann)  
Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
"Im Riegel VII"

---

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für die bisherigen Bebauungspläne.

I Festsetzungen zum Bebauungsplan "Im Riegel VII"  
(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

- 1.1 Siehe Einschrieb im Lageplan, "Gewerbegebiet - GE" gemäß § 8 BauNVO.
- 1.2 Gewerbebetriebe, die wassergefährdende Stoffe herstellen, in nicht unerheblichen Mengen verarbeiten und lagern, sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen.
- 1.3 Im "Gewerbegebiet - GE" sind gem. § 1 (6) BauNVO nur die in § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO genannten Ausnahmen zugelassen. Die in § 8 (3) Ziffer 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Grund- und Geschößflächenzahl

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.  
GRZ = 0,8; GFZ = 1,6

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)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Abweichende Bauweise "a", gem. § 22 (4) BauNVO. Es ist offene Bauweise ohne Längenbegrenzung im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Nebenanlagen  
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO u. § 23 (5) BauNVO)

- 6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind - soweit es sich um Gebäude handelt - nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 7.1 Im Plangebiet ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude gesondert zu fassen und offenen Versickerungsmulden zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung zuzuführen (vgl. Ziff. III. 7).
- 7.2 Zur Ableitung des Niederschlagswassers aus den offenen Versickerungsmulden sind Ableitungen in offenen Mulden herzustellen, soweit topographisch möglich (öffentlich oder privat). Ansonsten erfolgt eine Ableitung in den Mischwasserkanal. Die Einleitung von Abwasser ist untersagt.
- 7.3 Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude und Verkehrsflächen) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbaren Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschichtetem Blech, insbesondere aus Kupfer, Zink, Aluminium oder Blei, für die Dächer oder Dachteile ist unzulässig.

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

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neresheim sowie der zuständigen Versorgungsträger zur Herstellung und Unterhaltung von Wasserleitungen, Kanälen zur Ableitung von Regen- und Abwasser, Leitungen zur Strom- und Gasversorgung sowie der Telekommunikation zu belasten.

Die vorhandenen Strom- und Gasleitungen der EnBW ODR sind mit einem Schutzstreifen versehen. Für die Stromleitungen beträgt der Schutzstreifen 0,5 m, für die Gasleitungen 1,0 m rechts und links der Leitungssachse. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird.

9. Pflanzgebot  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- 9.1 "pfg1": Die im Bebauungsplan festgesetzten Entwässerungsmulden sind zu einer extensiven, artenreichen Grünfläche zu entwickeln. Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren.
- 9.2 "pfg2": Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Anzupflanzen sind drei- bis viermal verpflanzte Hochstamm-Laubbäume, StU mind. 14-16 cm, folgender Arten:  
Winterlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Esche, Stieleiche und Hainbuche.  
Schutzabstände zu Versorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.
- 9.3 "pfg3": Pro angefangenen 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf beliebiger geeigneter Fläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
  
Anzupflanzen sind die durch "pfg2" festgesetzten Arten in der genannten Qualität oder Obstbäume ortstypischer Sorten. Ersatzweise können anstatt eines Baumes 10 einheimische, standortgerechte Sträucher folgender Arten angepflanzt werden: Hasel, Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Heckenkirsche, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Liguster, Weinrose, Pfaffenhütchen, Feldahorn, Hainbuche, Holunder, Eibe, Vogelkirsche.
- 9.4 "pfg4": Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzungen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anzupflanzen ist eine Strauchhecke, ungeschnitten, in naturbelassener Wuchsform, zweireihig. Anzupflanzen sind die in „pfg3“ genannten Sträucher. Entlang der Hecke ist ein Krautsaum auszubilden.  
Schutzabstände zu Versorgungsleitungen sind zu berücksichtigen.

10. Gebäudehöhen  
(§ 16 und 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) über der Erdgeschossfußbodenhöhe sowie das Höchstmaß zwischen der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut (Traufhöhe-TH) an der Traufseite sind festgesetzt:

	TH	GH
Satteldach	10,00 m	13,50 m (Firsthöhe)
Flachdach	-	13,50 m (Oberkante Attika)
Sheddach	10,00 m	13,50 m (Oberkante Shed)
Pulldach	10,00 m (tiefere Traufwand)	13,50 m (höhere Traufwand)

Ausnahmen für Hochregallager, Silos, technische Aufbauten (z. B. Kamine), usw. können zugelassen werden.

Werbeanlagen dürfen die genannten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

Hinweis: Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde festzusetzen.

## II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum Bebauungsplan "Im Riegel VII" (§ 9 (6) BauGB)

### 1. Wasserschutzzone

(§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO des RP Nordwürttemberg über das Wasserschutzgebiet für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes LW v. 31.10.67, in der Fassung vom 14.08.72)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Fassungen im Egautal“ (LfU-Nr. 136246) des Zweckverbandes Landeswasserversorgung.

Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung vom 31.10.1967 sind zu beachten.

Hinweis: Den Bauinteressenten wird empfohlen, sich vor dem Grunderwerb mit der Unteren Wasserbehörde bezüglich der Zulässigkeit von Bauvorhaben und den notwendigen Vorkehrungen zum Grundwasserschutz in Verbindung zu setzen.

### 2. Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB und § 16 u. 18 BauNVO, wasserrechtliche Erlaubnis)

Die Höhen der Muldensohlen zur Ableitung von Oberflächenwasser im Bereich des Pflanzgebots pfg 1 sind nach der Maßgabe des Verfahrens zur wasserrechtlichen Erlaubnis einzuhalten.

### 3. Bodenfunde

(§ 20 DschG)

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

#### 4. 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.

#### 5. Nachweis der Höhenlage baulicher Anlagen (§ 6 (2) 2 LBOVVO)

Den Bauvorlagen sind Geländeschnitte mit den geplanten baulichen Anlagen, dem festgelegten Gelände und den Verkehrsflächen beizufügen.

#### 6. Anlagen in der Anbauverbotszone (§ 22 StrG)

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m von der Landesstraße keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

### III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Im Riegel VII" (§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Riegel VI".

#### 1. Äußere Gestaltung von Gebäuden und Dächern (Dachdeckung, Dachform und Dachneigung) (§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 Gebäude über eine Länge von 125 m müssen durch einen deutlichen Vor- oder Rücksprung baulich gegliedert werden.
- 1.2 Die Dächer der Gebäude können als Satteldach, Flachdach, Pultdach oder Sheddach ausgeführt werden.
- 1.3 Für die Dachdeckung sind keine glänzenden Materialien zulässig.

#### 2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

An und auf den Gebäuden sind Werbeanlagen (z. B. Reklameaufschriften, usw.) die in die freie Landschaft nördlich des Plangebiets zeigen, nicht zugelassen. Werbeanlagen dürfen die Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

Bei Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone zur Landesstraße L 1084 ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden

#### 3. Freiflächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Freiflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den baulichen Anlagen sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Bepflanzung ist mit standortgerechten einheimischen Gehölzen, Sträuchern und Bäumen durchzuführen.

#### 4. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zugelassen sind an den Grundstücken Einfriedigungen bis max. 2,00 m Gesamthöhe. Die Einfriedigungen sind von öffentlichen Verkehrsflächen 6,0 m zurückzusetzen.



5. Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 74 (1) 3 u. § 74 (3) LBO)

- 5.1 Aufschüttungen und Abgrabungen des nicht an baulichen Anlagen anschließenden Geländes über 1,50 m sind unzulässig.
- 5.2 Hinweis: Die Mulde im Osten ist nach Maßgabe des Verfahrens zur wasserrechtlichen Erlaubnis auszuführen. Gegebenenfalls sind die erforderlichen Sohlhöhen aufzuschütten oder abzutragen (vgl. Ziff. II 2.).

6. Versorgungsleitungen  
(§ 74 (1) 5 LBO)

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

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

- 7.1 Auf den Grundstücken sind Versickerungsmulden zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen mit einem Fassungsvermögen von min. 2,6 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche herzustellen. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude ist gesondert zu fassen und dieser Versickerungsmulde zuzuführen. Die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser von befestigten Flächen, insbesondere Hof- oder Lagerflächen und LKW-Stellplätzen, ist unzulässig.

Die Versickerungsfläche muss 15 % der Dachfläche, die Einstautiefe max. 30 cm betragen. Ein Überlauf zur Ableitung von über den Speicherraum hinaus anfallenden Wassermengen in die Ableitungen ist einzubauen.

- 7.2 Die Versickerungsanlagen sind mit einer mind. 30 cm dicken Mutterbodenschicht auszukleiden, die dauerhaft extensiv zu begrünen ist (bewachsene Vegetationsnarbe).
- 7.3 Auf den Grundstücken sind PKW-Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen). Dränpflasterbeläge sind nicht zugelassen.