

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstr. 12, 89518 Heidenheim

Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Neresheim

Entwurf Schriftlicher Teil zum Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

"Sohlhöhe - Süd"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Vorentwurf gefertigt:
Heidenheim, den 28.06.2017

Bebauungsplan ausgearbeitet:
Heidenheim, den 12.07.2017

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstraße 12
89518 Heidenheim an der Brenz
info@jung-part.de
Telefon (07321) 9843-0

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 xx.xx.2017 als Satzungen beschlossen wurden.~~

Ausfertigungsvermerk:
~~Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom xx.xx.2017 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
"Sohlhöhe - Süd"

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 - Süd "
 (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

„Mischgebiet – MI1 und MI2“ gemäß § 6 BauNVO

Im „Mischgebiet – MI1 und MI2“ sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 genannten Nutzungen zugelassen. Die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 genannten Nutzungen sind nicht zugelassen.

2. Grund- und Geschößflächenzahl
 (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im „Mischgebiet MI1 und MI2“
 Grundflächenzahl: 0,60
 Geschossflächenzahl: 1,20

Überschreitungen der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl können ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Zahl der Vollgeschosse
 (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

im „Mischgebiet – MI1 und MI2“
 Z = II

4. Bauweise
 (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

Im „Mischgebiet – MI1 und MI2“
 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Nebenanlagen

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 (6) BauNVO)

Garagen und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen der Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Garagen, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche erstellt werden, müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 0,50 m haben.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)

(§ 9 (1) 10 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benützung über 0,80 m Höhe, gemessen von den Verkehrsflächen, freizuhalten.

Hinweis:

Im Zuge der vertiefenden weiteren Planung ist auf die Vermeidung von sonstigen Sichtbehinderungen für den fließenden Verkehr zu achten.

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

- 8.1 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.
- 8.2 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die vollflächige Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

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

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Die im Lageplan eingetragenen Flächen sind, soweit erforderlich, mit einem Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Leitungsbetreiber für Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten (Lr (V)).

10. Pflanzgebot
(§ 9 (1) 25a BauGB)

10.1 „pfg1“: Die im Bebauungsplan festgelegte Fläche ist mit einer Hecke zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Hecke ist zweireihig, versetzt, mit einem Reihenabstand von 1,5 m, anzulegen.

Anzupflanzen sind mindestens 2 mal verpflanzte Sträucher (autochthones Pflanzmaterial mit Herkunftsnachweis Süddeutsches Hügel- und Bergland) folgender Arten:

Haselnuss (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

10.2 „pfg2“: Pro angefangenen 400 m² 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) folgender Arten.

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sommer-Lind (*Tilia platyphyllos*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), *Carpinus betulus* (Hainbuche), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) sowie hochstämmige Obstbäume, wie Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

Bei Erhaltung eines bestehenden Baumes ab 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe kann auf die Neupflanzung eines Baumes verzichtet werden.

11. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

11.1 „pfb1“: Die in den mit Pflanzbindung belegten und mit pfb1 bezeichneten Flächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

11.2 „pfb2“: Die in den mit Pflanzbindung belegten und mit pfb2 bezeichneten Flächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten oder zu ersetzen. Bei Ersatz der Gehölze sind die im „pfg1“ oder im „pfg2“ benannten Arten zu verwenden.

12. 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.

13. Besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 (5) 1 BauGB)

Hinweis:

Es wird empfohlen, die Untergeschosse der Gebäude gegen das Eindringen von Sickerwasser zu sichern. Der Anschluss von Hausdrainagen an die Kanalisation ist unzulässig.

14. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe beträgt

Im „Mischgebiet MI1“ 564,00 m über NN,
im „Mischgebiet MI2“ 569,00 m über NN.

Technische Aufbauten, insbesondere für Photovoltaik oder Solarthermie sind auf maximal 1,25 m begrenzt.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan
"Sohlhöhe - Süd"

 (§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserschutzzone

(§ 51 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 „Wasserfassungen im Egautal“ (LUBW-Nr. 135002). des Zweckverbandes Landeswasserversorgung.

Die zu erwartenden Auflagen nach den Schutzonenbestimmungen 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. Geotechnik

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist im Bereich der bestehenden Bebauung zu rechnen. 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 technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) 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. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Artenschutz
(§ 44 (1) BNatSchG)

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden unter folgenden Voraussetzungen nicht erfüllt:

1. Die Gehölzeingriffe sind im Winterhalbjahr in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen (Vermeidungsmaßnahme).

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Sohlhöhe - Süd"

(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ehemaliges Samariterstift – südwestlicher Teil".

1. Äußere Gestaltung von Dächern

(§ 74 (1) 1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Zeltdach oder Flachdach auszuführen.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Reflektierende Materialien für die Dacheindeckung sind unzulässig.

2. Einfriedigungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang von öffentlichen Flächen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zugelassen. Von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein 0,50 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und von Einfriedigungen, z. B. Zäune, Hecken freizuhalten.

Höhere Einfriedigungen sind mindestens 2,00 m von der Grenze abzurücken.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen über 2,0 m Höhe sind unzulässig, ausgenommen im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen. Stützbauwerke mit mehr als 2,0 m sichtbarer Höhe sind unzulässig.

4. Versorgungsleitungen

(§ 74 (1) 5 LBO)

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

5. Außenantennen
(§ 74 (1) 4 LBO)

Im „Mischgebiet MI“ sind andere Außenantennen nicht zulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

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

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von mind. 3,2 m³ und gedrosseltem Ablauf mit 0,15 – 0,2 l/s pro 100 m² befestigte Fläche herzustellen.

Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen ist gesondert zu fassen und dieser Regenwasserrückhaltung zuzuführen. Die Einleitung von Schmutzwasser ist unzulässig.

Nachbargrundstücke dürfen durch die Dachflächenentwässerung nicht beeinträchtigt werden. Punktuelle und Unterflurversickerungen sind nicht zulässig.