

# Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstr. 12, 89518 Heidenheim

Ostalbkreis  
Stadt Neresheim  
Gemarkung Neresheim

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

### "Ehemaliges Samariterstift – südwestlicher Teil"

#### Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Vorentwurf gefertigt:  
Heidenheim, den 24.10.2016

**Bebauungsplan ausgearbeitet:**  
Heidenheim, den 21.11.2016/20.03.2017

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

Es gelten:

**Baugesetzbuch** (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

**Planzeichenverordnung** (PlanzV 90), vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

**Landesbauordnung** (LBO), in der Fassung vom 05. März 2010 (Ges. Bl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert Art 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (Ges. Bl. S. 501)

Dieser Textteil ist eine Mehrfertigung / das Original des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften die vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 20.03.2017 als Satzungen beschlossen wurden.

Ausfertigungsvermerk:  
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind in der vorliegenden Fassung vom Gemeinderat in der Sitzung vom 20.03.2017 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  
"Ehemaliges Samariterstift – südwestlicher Teil"

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 "Ehemaliges Samariterstift – südwestlicher Teil "  
 (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 1 (2) BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

"Allgemeines Wohngebiet - WA" gemäß § 4 BauNVO.

Im "Allgemeinen Wohngebiet - WA" sind alle in § 4 (2) BauNVO genannten Arten von Nutzungen zugelassen.

„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 Geschosßflächenzahl

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Im „Allgemeinen Wohngebiet – WA“:

Grundflächenzahl: 0,40

Geschosßflächenzahl: 0,60

Im „Mischgebiet MI1“

Grundflächenzahl: 0,60

Geschosßflächenzahl: 1,20

Im „Mischgebiet – MI2“

Grundflächenzahl: 0,60

Geschosßflächenzahl: 1,20

Überschreitungen der Grundflächenzahl und der Geschosßflächenzahl können zugelassen werden.

### 3. Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 und 20 (1) BauNVO u. § 2 (6) LBO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

Die maximal mögliche Zahl der Vollgeschosse (Z) beträgt

im „Allgemeinen Wohngebiet – WA“  
Z = II

Im „Mischgebiet - MI1“  
Z = V

im „Mischgebiet – MI2“  
Z = II

### 4. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan

Im „Allgemeinen Wohngebiet – WA“  
Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im „Mischgebiet - MI1 und MI2“  
Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Bei der abweichenden Bauweise handelt es sich um eine halboffene Bauweise ohne Längenbegrenzung. Die Gebäude dürfen jeweils an einer Seite als Grenzbauten errichtet werden.

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

- 9.1 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.
- 9.2 Zur Dacheindeckung von Gebäuden ist die vollflächige Verwendung von nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

## 8. 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.

## 9. Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 555,00 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  
"Ehemaliges Samariterstift – südwestlicher Teil"  

---

 (§ 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).
2. Die abgestorbene Kiefer mit den Spechthöhlen (außerhalb des Geltungsbereichs), welche als potentielle Fledermaus-Sommerquartiere dienen, muss mindestens bis zum Abschluss der artenschutzrechtlichen Untersuchungen für den nördlichen Teil des Geländes des ehemaligen Samariterstifts (ca. August 2017) erhalten werden.

### III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Ehemaliges Samariterstift – südwestlicher Teil"

(§ 74 LBO)

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

#### 1. Äußere Gestaltung von Dächern

(§ 74 (1) 1 LBO)

In den Mischgebieten - MI1 und MI2 sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdach auszuführen. Sonderformen und flach geneigte Pultdächer bis zu einer Neigung von 7 Grad sind ebenfalls zugelassen.

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 MI1 und MI2“ sind andere Außenantennen nicht zulässig, wenn der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.