

Stadt Neresheim, Stadtteil Dorfmerkingen



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Riffinger Straße“

Textteil – Vorentwurf

Plandatum: 17.01.2024

Aufgestellt
Hermaringen,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt
Neresheim,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Thomas Häfele, Bürgermeister



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 416) zuletzt geändert am 20.11.2023 (GBl. S. 422)
Stand Liegenschaftskataster:	Januar 2022



INHALTSVERZEICHNIS

A	VORHABEN- UND ERSCHLIEBUNGSPLAN	4
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	6
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	6
6.	Flächen für erforderliche Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
7.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	6
8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
9.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	8
10.	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	8
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)	9
2.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	9
3.	Stellplätze (§ 74 Abs. 2 LBO)	9
E	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	10
1.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)	10
2.	Altlasten	10
3.	Pflanzungen	10
4.	Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 21a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg)	10
5.	Duldung von Immissionen der Landwirtschaft	10



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4

A VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Die Vorhaben- und Erschließungspläne (Lageplanskizze vom 02.10.2023; Schnitt A und Ansicht 1, Ansicht 2, Ansicht 3 und Ansicht 4 vom 27.07.2023) sind Bestandteil dieser Satzung und beigelegt.



B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Des Weiteren werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen ausgeschlossen. Dies betrifft Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Für die Grundflächenzahl (GRZ) des Allgemeinen Wohngebiets wird die Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Für die Geschossflächenzahl (GFZ) des Allgemeinen Wohngebiets wird die Obergrenze von 0,8 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.3.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Oberkante Rohfußbodenhöhe (OKRFB) Erdgeschoss (EG) gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen Oberkante Rohfußbodenhöhe (OKRFB) und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach und beim versetzten Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (Ziegel o.ä.).

2.3.2 Festsetzung nach Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 8,0 m.



2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss (EG) bestimmt. Diese wird als Rohbaumaß auf mindestens 75 % der Grundfläche des Gebäudes definiert.

Die Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss (EG) wird auf 561,5 m ü. NHN festgesetzt.

Von der festgesetzten Höhe kann jeweils um bis zu +/- 50 cm abgewichen werden.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sämtliche Anlagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig mit Ausnahme der Einfriedung.

6. FLÄCHEN FÜR ERFORDERLICHE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich

Bereiche, in denen eine Einfahrt zulässig ist, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche, in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind, sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnet.



8. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Anforderungen an Oberflächen, Versickerung

Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf dem Baugrundstück (Garagenzufahrten etc.) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge). Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist, so weit möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Eine Ableitung auf öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für nicht verschmutztes Niederschlagswasser geeignete Rückhaltemaßnahmen (z.B. in Form von Zisternen) vorzusehen. Diese Rückhaltemaßnahmen sind mit einem (gedrosselten) Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

8.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen

V1: Bauzeitbeschränkung: Durchführung der Bauarbeiten mit Bodenaustausch und Neuprofilierung außerhalb der Winterruhe der Zauneidechsen im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober

V2: Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes vor Baubeginn entlang der Hangunterkante. Dies muss zwingend in der Winterruhe der Zauneidechsen bis spätestens Ende Februar im Jahr des Baubeginns erfolgen.

CEF1: Schaffung von Winterquartieren/ Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form von mindestens 2 Steinriegeln und / oder Holzstapeln (Mindestgröße 1,5 m², 1 m hoch) im östlichen Hangbereich des Bebauungsplanes. Die Strukturen sollten nach aktuellen fachlichen Standards ca. 0,5 m in den Boden eingelassen werden, um den Tieren optimale Versteckmöglichkeiten zu bieten.

8.3 Plangebietsinterne Ausgleichfläche

Zum Ausgleich des Eingriffs durch das Vorhaben in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf (17.448 ÖP) wird auf der nördlichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 782, Gemarkung Dorfmerkingen, innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Die genaue Beschreibung der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme ist im Umweltbericht enthalten (3.2 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen).

Mit Umsetzung der Maßnahme kann der erforderliche Ausgleich vollständig erbracht werden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8

9. PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Pflanzgebot 1

Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche muss 1 unten aufgeführter heimischer Obstbaum als Hochstamm (STU 16-18) gepflanzt werden. Die Bäume sind in der auf die Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Bäume

Qualität: Hochstamm, STU 16 – 18

Pflanzliste

Apfel: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel

Birne: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Oullins Reneklode, Schönberger Zwetschge, Italienische Zwetschge, Hauszwetschge, Wangenheimer Zwetschge, Ersinger Frühzwetschge

Obstbäume - Süß- und Sauerkirschen: Süßkirschen nur auf durchlässigen Böden, geschützt, keine Tallage. Hedelfinger Riesen, Büttners Rote, Knorpelkirsche, Schwäbische Weinweichsel

Sonstige Fruchtgehölze: Konstantinopler Quitte, Essbare Eberesche, Mispel, Kornelkirsche

9.2 Pflanzbindung (Pfb) 1

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit der Pflanzbindung 1 festgesetzte Fläche (magerer Hangbereich) ist zu erhalten und zu entwickeln.

9.3 Pflanzbindung (Pfb) 2

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit der Pflanzbindung 2 festgesetzte Fläche (Feldhecke mittlerer Standorte – gesetzlich geschützter Biotop) ist zu erhalten und zu entwickeln.

10. AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN, STÜTZBAUWERKE BEI STRAßENKÖRPERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randeinfassungen, Schaltschränke für die Strom- und Telefonversorgung sowie Lampenfundamente entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden.



C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

1.1 Dachformen

Zulässige Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer.

1.2 Dachdeckung und Außenwände

Grelle und leuchtende Außenfarben für die Gebäude und Dachdeckung sind nicht zulässig.

2. ANFORDERUNGEN AN UNBEBAUTE FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen

Einfriedungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m als Hecken oder Holzzäune zugelassen.

Einfriedungen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

3. STELLPLÄTZE (§ 74 Abs. 2 LBO)

Es sind für jede Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze nachzuweisen. § 37 LBO gilt entsprechend.



E NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. BODENFUNDE (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostalbkreis unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. ALTLASTEN

Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Ostalbkreis sofort zu benachrichtigen.

3. PFLANZUNGEN

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf den Bezug der Gebäude folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bäume sind bei einer eventuellen Abgängigkeit innerhalb eines Jahres durch entsprechende Pflanzen zu ersetzen.

4. AUSGESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

(§ 21a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg)

Schottergärten sind gem. § 21a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg nicht zulässig

5. DULDUNG VON IMMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft, anstandslos und entschädigungslos zu dulden.