



## Gemeinde Unterschneidheim

### Bebauungsplan "Nördliche Espan- gasse, 1. Änderung" in Unter- schneidheim

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Johannes Joas , Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 10.01.2024/27.03.2024

Projekt: US2101/702254  
Bearbeiter/in: GE

stadtlandingenieure GmbH  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

**stadtlandingenieure**

---

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**(§ 9 Abs. 1 BauGB)**

---

**Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

**1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB und §§ 1-11 BAUNVO)**

**1.1 Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO**

Zulässig ist eine Nutzung gemäß § 4a Abs. 2, Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen i.S.v. §4a Abs. 3 BauNVO sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**1.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Zulässig ist eine Nutzung gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig ist eine Nutzung gemäß § 6 Abs. 2, Nr. 6 bis 8 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

**2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 16-21A BAUNVO)**

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan.

**3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)**

o – offene Bauweise

#### **4 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 ABS. 3 BAUGB)**

Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe) darf 480,90 m üNN nicht unterschreiten.

#### **5 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§16 ABS. 2 NR. 4 UND §18 ABS. 1 BAUNVO)**

Im Plangebiet werden entsprechend den Einschrieben im Plan folgende maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt:

Im WB1 / WB2:

GH: maximal 12,00 m

Im MI 1:

GH: maximal 12,00 m

Im MI 2:

GH: maximal 13,20 m

Die maximalen Gebäudehöhen (GH) werden vom im Plan festgesetzten unteren Maßbezugspunkt (UMBSP) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (ohne lineare Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Kamine, Antennen, etc.) gemessen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen) sind zulässig und von der Begrenzung ausgenommen. Sie dürfen bei Flachdach und flach geneigten Dächern (0 - 15°) die max. Gebäudehöhe um 1,00 m überragen.

Technische Bauteile wie Kamine, Lüftungsauslässe, Wärmepumpen oder Aufzugschacht dürfen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (0 - 15°) die max. Gebäudehöhe um 1,00 m überragen.

#### **6 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

#### **7 NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB, § 14 BAUNVO)**

##### **7.1 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Die Anlage von Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anlage von Stellplätzen sowie Zufahrtswegen ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht jedoch in den als Grünflächen festgesetzten Bereichen zulässig. Die Höhenlage der baulichen Anlagen (Garagen, Carports) sowie von Stellplätzen darf 480,90 m üNN nicht unterschreiten.

Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten. Bei einer Stellung von Garagen und Carports parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche, ist ein Abstand von mind. 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Die erforderlichen Sichtfelder im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind von Garagen, Carports und Stellplätzen sowie Bepflanzung freizuhalten.

##### **7.2 Sonstige Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 u. § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht zugelassen.

Nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung oder der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **8 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**

Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Die festgesetzte Verkehrsgrünfläche ist als Grünfläche zu gestalten bzw. anzusäen. Versiegelungen, Stellplätze und Zufahrten sind nicht zulässig.

Im Bereich der Innenkurvenradien ist sind entsprechend Planzeichen keine ohne Ein- und Ausfahrten zulässig.

#### **9 PFLANZGEBOT (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)**

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind standortgerechte, einheimische Obstbaum- bzw. Laubbaum-Hochstämme zu verwenden. Diese sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C. 1 aufgelistet.

Die Lage der Bäume ist im Lageplan dargestellt (Pflanzgebot). Verschiebungen aufgrund von Erschließungsanlagen, Grundstücksgrenzen und / oder Gebäuden sind möglich.

Zu vorhandenen und neu zu verlegenden Wasserleitungen und Kabeltrassen ist ein Schutzabstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen: Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen das Anfahren sind zu treffen.

#### **10 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB)**

Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehende Böschungen sowie die erforderlichen Stützbauwerke in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken herangezogen werden. Diese verbleiben in privatem Eigentum.

---

**B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

**(§ 74 LBO)**

**Gesetzliche Grundlagen**

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 20. November 2023 (GBl. S. 422)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

**1 GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO)**

**1.1 Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten**

Für Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.

**1.2 Dachdeckung**

Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° sind auf mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

**2 WERBEANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Werbeanlagen freizuhalten.

**3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND AN DIE GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER SOWIE ÜBER NOTWENDIGKEIT ODER ZULÄSSIGKEIT UND ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN**

**3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten sind die nicht überbauten Flächen – mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen – gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Steingärten sind nicht zulässig. Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind nur heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden zulässig (z.B. Thujahecken sind damit nicht zulässig).

Befestigte Flächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrassen) auszuführen.

### **3.2 Einfriedungen**

Der Abstand von Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen (inkl. Straßenbordstein) und diese dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen von der Baugrenze bis zur öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von 0,80 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten.

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.

Mit den Einfriedungen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg zu beachten.

### **4 STELLPLÄTZE (§ 37 und § 74 Abs. 2 LBO)**

Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze und/ oder Garagen nachzuweisen. Halbe Plätze werden aufgerundet.

### **5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 ABS.3 NR. 1 LBO)**

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen nur bis zum festgesetzten UMBP zugelassen.

Entlang von Grundstücksgrenzen sind nur Böschungen mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 sowie Stützmauern bis höchstens 0,80 m auf den bebaubaren und nicht bebaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

### **6 REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 ABS. 3 NR. 2 LBO)**

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von min. 2,0 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (0,15 – 0,20 l/s x 100 m<sup>2</sup>) herzustellen. Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist gesondert zu fassen und diesen Regenwasserrückhaltungen zuzuführen. Eine Dachbegrünung von mind. 10 cm Substratstärke kann bei der Regenwasserrückhaltung angerechnet werden.

### **7 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 75 ABS.3 NR. 2 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

---

## **C HINWEISE**

---

### **1 PFLANZLISTE**

Für die Umsetzung der Pflanzgebote werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Baumarten für den Straßenraum:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Platanus x hybrida	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche
Tilia cordata ‚Erecta‘	Winterlinde ‚Erecta‘
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde ‚Greenspire‘
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘

Bei den Obstbaum-Hochstämmen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.

### **2 BODENSCHUTZ**

Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten.

### **3 BODENFUNDE/ DENKMALSCHUTZ**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### **4 ALTLASTEN**

Im Plangebiet ist nach Aussage des LRA Ostalbkreis -GB Wasserwirtschaft der Altstandort AS Roßwiesenstraße 8, Flst. 242/1 (ehem. BAG-Gelände mit Tankstelle) betroffen. Die Fläche wurde früher als Werkstatt, Kfz-Gewerbe und Tankstelle genutzt.

Die auf dem Grundstück durchgeführte orientierende Untersuchung zeigte deutliche Prüfwertüberschreitungen und Schadstoffbelastungen im Untergrund. Als weiterer Handlungsbedarf wurden eingrenzende Untersuchungen oder der Tankausbau für erforderlich erachtet.

## **5 WASSERWIRTSCHAFT**

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt ein kleiner Teil der Planungsfläche innerhalb des Bereiches „HQ100“. Für die EFH wurde eine Mindesthöhe festgelegt, ebenso für die Errichtung von Garagen und Stellplätzen, so dass sie oberhalb des in den Hochwassergefahrenkarten angegebenen Wasserspiegels liegt.

Für den entfallenden Retentionsraum wird im unmittelbaren Umfeld (auf Flurstück 4182 Gemarkung Unterschneidheim) ein Ausgleich geschaffen

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten ist gemäß §78c (2) WHG verboten. Eine Ausnahme davon ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich und ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

## **6 REGENWASSERNUTZUNG**

Empfehlung: zusätzliches Volumen in Zisternen bereit stellen für eine Brauchwassernutzung (Toilette, Gartenbewässerung, etc.)

Bei der Nutzung von Regenwasser müssen das DVGW Arbeitsblatt W 555, die §§ 13 Abs. 3 und 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

## **7 KELLERAUSFÜHRUNG**

Bei einer Bebauung sind alle erdberührten Wände, Boden- und Deckenplatten in wasserdichter Bauweise zu erstellen bzw. gegen drückendes Grundwasser abzudichten.

## **8 PHOTOVOLTAIKPFLICHT**

Gemäß den Anforderungen des Klimaschutzgesetzes (KSG BW) und der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) gilt eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Gebäuden, bei allen Grundlegenden Dachsanierungen sowie beim Neubau von Parkplätzen ab 35 Stellplätzen.

## **9 IMMISSIONSSCHUTZ**

In relevanter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die üblichen zulässigen landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Staub, Geruch, Nachterntearbeiten etc.) können auftreten. Ferner ist mit landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen.

## **10 EMPFEHLUNG ZUR UMSETZUNG VON SCHUTZMAßNAHMEN VOR BIBERSCHÄDEN IN DEN GÄRTEN**

In der Schneidheimer Sechta befindet sich auf Höhe des Flst. 3664 und somit nur rund 60 m vom Plangebiet entfernt eine besetzte Biberburg. Um zu verhindern, dass Biber in die Gärten gelangen, sollte im Westen (parallel zur Schneidheimer Sechta) sowie zusätzlich rund 10 m an der Seite im Norden und Süden ein Zaun angebracht und dabei mindestens 30 cm eingegraben werden, um so einen möglichst guten Schutz vor Biber Schäden gewährleisten zu können.

Die Umsetzung der Schutzmaßnahmen sollte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Sollte eine solche Einzäunung nicht umgesetzt werden (können), sollte zumindest die geplanten Bäume durch einen Einzelbierschutz, bestehend aus 3 Pfählen und einem daran befestigten Zaun, gesichert werden.

Falls Entwässerungsrohre etc. geplant sind, sollten zudem Schutzgitterklappen mit entsprechendem Eigengewicht und einem max. Gitterabstand von 8 cm installiert werden.

## **11 HINWEISE AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS**

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen vor drückendem Wasser zu schützen.

Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Die Bestimmungen der geltenden DIN-Norm (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmungsanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN EN 806 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachwasser) im häuslichen Bereich, müssen der § 13 Abs. 3 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärmepumpen) oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden. Der Leitfaden kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## **12 AUFHEBUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördliche Espangasse, 1. Änderung“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nördliche Espangasse“ (genehmigt 09.07.1998).