

# Verfahrensvermerke

Kreis: <b>OSTALBKREIS</b> Gemeinde: <b>UNTERSCHNEIDHEIM</b> Gemarkung: <b>NORDHAUSEN</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b> gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst am 28.11.2022 und im Amtsblatt Nr. 48/22 ortsüblich bekannt gemacht am 02.12.2022 <b>1</b>
<b>Bürgerbeteiligung</b> gemäß § 3 Abs. 1 BauGB laut Beschluss vom 28.11.2022 durchgeführt am 12.12.2022 sowie vom 12.12.2022 bis 27.01.2023 <b>2</b>	<b>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b> gefasst am 27.02.2023 und öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt am 03.03.2023 Nr. 9/2023 vom 13.03.2023 bis einschließlich 12.04.2023 <b>3</b>
<b>Satzungsbeschluss</b> gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am 24.04.2024 <b>4</b>	<b>Anzeige</b> gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO an das Landratsamt Ostalbkreis am 28.04.2023 <b>5</b>
<b>Rechtsverbindlich</b> gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17/2023 ab 28.04.2023 <b>6</b>	<b>Bebauungsplan in Kraft getreten</b> am 28.04.2023 <b>7</b>



## UNTERSCHNEIDHEIM

### BEBAUUNGSPLAN

# „BÜCKLE VI“

## IN NORDHAUSEN

<input type="radio"/>	<b>Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500</b>
<input checked="" type="radio"/>	<b>Teil II: Textliche Festsetzungen:</b> A. Planungsrechtliche Festsetzungen B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften C. Hinweise

Gefertigt:  
Ellwangen, 10.11.2022 / 06.02.2023 /  
13.04.2023

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

**GRIMM ■ INGENIEURE**

Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0



Ausgefertigt: Unterschneidheim, 28.11.2022 /  
27.02.2023 / 24.04.2023

**JOHANNES JOAS**

Bürgermeister

---

# Textliche Festsetzungen

---

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „BÜCKLE VI“ IN NORDHAUSEN

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl.I S.1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### 1. BAULICHE NUTZUNG

#### 1.1 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO,

#### 1.2 AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO)

im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen für die Mobilfunkkommunikation im Sinne des § 14 BauNVO, wie z.B. Masten, Antennen und drgl. unzulässig.

#### 1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

#### 1.4 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten, wobei Abweichungen von bis zu 30 cm zulässig sind.

#### 1.5 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§16 Abs.2 Nr.4 und §18 Abs.1 BauNVO)

Folgende maximalen Gebäudehöhen sind in Abhängigkeit der Dachform und der Dachneigung einzuhalten:

Folgende maximalen Gebäudehöhen sind in Abhängigkeit der Dachform und der Dachneigung einzuhalten:

**Innerhalb WA1:****bei Satteldach (SD) bzw. Walmdach (WD):**

Höchster Punkt des Gebäudes:	
bei einer Dachneigung von 18° bis 30°	max. 8,50 m
bei einer Dachneigung über 30° bis 45°	max. 9,50 m

**bei Zeltdach (ZD):**

Höchster Punkt des Gebäudes:	max. 8,50 m
------------------------------	-------------

**bei Pultdach (PD):**

Höchster Punkt des Gebäudes:	max. 8,50 m
------------------------------	-------------

**bei Flachdach (FD):**

Höchster Punkt des Gebäudes:	max. 7,00 m
------------------------------	-------------

**Innerhalb WA2:****bei Satteldach (SD):**

Höchster Punkt des Gebäudes:	
bei einer Dachneigung von 18° bis 30°	max. 8,50 m
bei einer Dachneigung über 30° bis 45°	max. 9,50 m

**bei Pultdach (PD):**

Höchster Punkt des Gebäudes:	max. 8,50 m
------------------------------	-------------

**bei Flachdach (FD):**

Höchster Punkt des Gebäudes:	max. 7,00 m
------------------------------	-------------

**Innerhalb WA3:****bei Satteldach (SD):**

Höchster Punkt des Gebäudes:	max. 12,00 m
------------------------------	--------------

**bei Pultdach (PD):**

Höchster Punkt des Gebäudes:	max. 10,50 m
------------------------------	--------------

**bei Flachdach (FD):**

Höchster Punkt des Gebäudes:	max. 09,50 m
------------------------------	--------------

Maximale Gebäudehöhe jeweils gemessen von festgesetzter Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (ohne lineare Dachaufbauten wie Kamine, Antennen, etc.).

Die maximale Gebäudehöhe wird jeweils gemessen von der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (ohne lineare Dachaufbauten wie Kamine, Antennen, etc.).

Dem Bauantrag sind Ansichten aller Himmelsrichtungen beizufügen, in denen u.a. eingetragen sind: geplantes Gelände, bestehendes Gelände, festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhen, geplante Erdgeschossfußbodenhöhen, max. Gebäudehöhen.

**2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)**

Im WA 1 sind entsprechend den Einschrieben im Plan nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Im WA 2 sind nur Hausgruppen (Reihenhausbebauung) in offener Bauweise zulässig.

Im WA 3 sind nur Mehrfamilienwohngebäude in offener Bauweise zulässig

### 3. NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 14 Abs.1 i. Verb. mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen nach § 12 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (entsprechend der Baugrenze für Garagen) nicht zugelassen.

Private Stellplätze und Garagenzufahrten sind in den nicht überbaubaren Flächen zulässig, sofern sich diese nicht in „Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt“ (gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil) befinden.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.).

### 4. LUFTWÄRMEPUMPEN (in Anlehnung an § 14 Abs.2 i. Verb. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten und drgl. zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerdem ist die Bauherr:in zur Vermeidung von unnötigen und/oder unzulässigen Lärmemissionen verpflichtet, die Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (z.B. bzgl. Abstände zu Immissionsorten, Schalleistungspegel, etc.) zu beachten und einzuhalten. Die Lage von frei aufgestellten Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten, Schalldämpfer, etc. ist im Baugesuch des Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen.

### 5. PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume ist im Sinne einer schematischen Planeinzeichnung je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein großkroniger, standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum gemäß nachstehender Pflanzenartenliste zu pflanzen.

Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg zu beachten. Zusätzlich ist zu den landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken ein Mindestabstand von 5,0 m mit Baumpflanzungen einzuhalten.

Die Bereiche zwischen Baufenster und Grundstücksgrenze / Straße sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **Pflanzenarten-Liste**

##### Bäume:

Obst-Hochbäume  
Linden (Tilia cordata)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Winterlinde (Tilia cordata)

### 6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie erforderlichen Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentl. Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm

und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**7. ANZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- im WA1: Je Baugrundstück sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- im WA2: Je Hausteil einer Hausgruppe ist max. eine Wohneinheit zulässig.
- Im WA3: Auf dem Baugrundstück sind max. 10 Wohneinheiten zulässig.

## **B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „BÜCKLE VI“ IN NORDHAUSEN**

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl.I S.1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### **1. DACHFORM, DACHNEIGUNG, ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

entsprechend den Einschrieben im Plan

Die geneigten Dächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Carports und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen

### **2. GARAGEN UND OFFENE GARAGEN (CARPORTS)**

Bei Garagen und offenen Garagen (Carports) sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig.

### **3. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen bis maximal 1,00 m und Abgrabungen bis max. 1,00 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Nachbargrundstücken darf nicht durch hohe Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen – zulässig sind Erdböschungen mit einer Neigung nicht steiler 1:2 oder Mauern mit einer Höhe bis maximal 0,80 m.

### **4. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Als Einfriedigungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen lebendige oder tote Einfriedigungen mit einer Höhe von höchstens 0,80 m zugelassen.

Außerdem dürfen in einer Tiefe von 3 m hin zur öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedigungen, Mauern, usw. einschl. der vom Bauherrn vorgenommenen Auffüllung nur eine max. Höhe von 0,8 m – gemessen von Oberkante Straßenbegrenzung bis Oberkante Einfriedigung - betragen.

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

- 5. PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFahrTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)**  
Auf den Privatgrundstücken müssen je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze angelegt werden. Halbe Plätze werden bei der Berechnung aufgerundet.
- Private Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Drainpflaster, o.ä.).
- 6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**  
Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aller Dachflächen eines Baugrundstückes ist durch eine vom jeweiligen Eigentümer herzustellende, selbst entleerende Zisterne, durch offene Mulden, Gräben und drgl. zu puffern. Es ist ein Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufes von mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche bereitzustellen. Die selbstentleerende Drosseleinrichtung ist ständig geöffnet und darf maximal 0,20 l/s je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche in den öffentlichen Regenwasserkanal einleiten.
- Die Errichtung, die regelmäßige Kontrolle, der Unterhaltung und die Pflege der Regenwasseranlagen obliegen dem jeweiligen Eigentümer:in.
- Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten.
- 7. FREILEITUNGSVERBOT (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**  
Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

## C. HINWEISE

### 1. EINGRIFF IN DEN VORHANDENEN GEHÖLZ- UND BAUMBESTAND

Gemäß Bundesnaturschutzgesetzes vom 1. März 2010 dürfen Eingriffe in Gehölzbestände nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

### 2. MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN

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

### 3. ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Durch das geneigte Gelände des Plangebietes und der relevanten Umgebung kann abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen. Gebäude und Anlagen sollten deshalb überflutungssicher angelegt werden. Erforderlichenfalls ist vom Grundstückseigentümer darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf seinem Grundstück vorzunehmen.

Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherren unter: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>

### 4. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

Das Baugebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert, d.h. alle Regenwasserabflüsse der Gebäudedächer müssen in die verlangten Regenwasserzisternen eingeleitet und dort zwischengespeichert werden. Der gedrosselte Abfluss der Regenwasserzisterne muss an den öffentlichen Regenwasserkanal oder an öffentliche Regenwassermulden (sofern vorhanden) eingeleitet werden. Das Schmutzwasser und das übrige belastete Regenwasser aus den Hofflächen müssen dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Jede private Grundstückseigentümer:in muss die Grundstücksentwässerung entsprechend herstellen und unterhalten.

### 5. PFLICHTEN DER EIGENTÜMER:IN (§ 126 BauGB)

Die Eigentümer:in wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Sie hat ihre baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen, z.B. „Weiße Wanne“ vor drückendem Wasser zu schützen.

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten. Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmungsanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN 1988 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.



Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Die Eigentümer:in hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

## 6. BAUGRUND

Den einzelnen Bauherr:innen wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchführen zu lassen.

## 7. BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes von 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, und auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten. Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731.

Vor Ausbau von abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Alle Bodenarbeiten sind nur mit möglichst trockenem Bodenmaterial von mindestens steifer Konsistenz und bei trockener Witterung durchzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

## 8. PHOTOVOLTAIKPFLICHTVERORDNUNG

Auf die Photovoltaikpflichtverordnung des Landes Baden-Württemberg zur Nutzung von Dachflächen wird hingewiesen.

## 9. ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE

Ergibt die Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzin, anderen Kraftstoffen, Lösungsmitteln, Schwermetallen oder ähnlichen Schadstoffen belastet sind, ist das Amt für Umweltschutz beim Landratsamt Ostalbkreis zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine vom Landratsamt zu benennende Stelle zu entsorgen.

## 10. EMISSIONEN DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

In relevanter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die üblichen zulässigen landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Staub, Geruch, vereinzelt Nachterntarbeiten etc.) können auftreten. Ferner ist mit landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen. Die diesbezüglichen Beeinträchtigungen und/oder Emissionen sind von den privaten Bauherr:innen entschädigungslos zu dulden.