

# Verfahrensvermerke

Kreis: OSTALBKREIS  
Gemeinde: UNTERSCHNEIDHEIM  
Gemarkung: UNTERSCHNEIDHEIM

**Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs.1 BauGB  
gefasst am 23. Januar 2006 und im Amtsblatt  
Nr. 4/2006 ortsüblich be-  
kanntgemacht am 27. Januar 2006 **1**


**Bürgerbeteiligung** gemäß § 3 Abs.1 BauGB laut  
Beschluss vom 23. Januar 2006  
durchgeführt am 06. Februar 2006 **2**

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** gefasst  
am 12.06.2006 und öffentlich ausgelegt ge-  
mäß § 3 Abs.2 BauGB laut Bekanntmachung im  
Amtsblatt Nr. 24/2006 vom 16.06.2006  
bis vom 26.06. bis 26.07.2006 **3**

**Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB  
und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst  
am 25.09.2006 **4**

**Genehmigung** gemäß § 10 Abs. 2 BauGB und  
§ 74 Abs. 7 LBO durch das Landratsamt  
Ostalbkreis vom \_\_\_\_\_  
AZ.: \_\_\_\_\_ **5**

**Rechtsverbindlich** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB  
durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 39/2006  
ab 29.09.2006 **6**

Bebauungsplan **in Kraft getreten** am 29.9.06  
Unterschneidheim, den 29.09.2006  
 **7**



## UNTERSCHNEIDHEIM BEBAUUNGSPLAN >> WALLENSULZ- MAURERIN - 3. ÄNDERUNG <<

<input checked="" type="radio"/>	<b>Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500</b>
<input type="radio"/>	<b>Teil II: Textliche Festsetzungen:</b> 1. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund BauGB und BauNVO 2. Satzung über die örtl. Bauvorschriften aufgrund LBO für Baden -Württemberg 3. Hinweise

Gefertigt:  
Ellwangen, den 03.03.2006/  
19.05.2006

Ausgefertigt:  
Unterschneidheim, den 12. JUN. 2006



**grimm** Ingenieurbüro Grimm + Partner  
Dresdener Str.8 73479 Ellwangen Tel. (07961) 9023-0

**Nikolaus Ebert**  
Bürgermeister

---

# Textliche Festsetzungen

---

## **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **ZUM BEBAUUNGSPLAN** **» WALLENSULZ-MAURERIN - 3.ÄNDERUNG «** **IN UNTERSCHNEIDHEIM**

Aufgrund BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch EAG Bau vom 24.06.2004 sowie BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, wird in Ergänzung der Planzeichnung Folgendes festgesetzt:

### **1.1 BAULICHE NUTZUNG**

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

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO,
- Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,

#### **1.1.2 AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 und 2 BauNVO)**

im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

### **1.2 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)**



= Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### **1.3 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 nicht zugelassen.

### **1.4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

- a) Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in den privaten Hausgärten mind. ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen.
- b) Private Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, o.ä.).

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne einer schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

**1.6 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 (Dämme und Einschnitte) sowie erforderliche Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von bis zu ca. 80 cm und einer Tiefe von bis zu ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**1.7 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die im Lageplan eingetragenen Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten. Eine Abweichung von  $\pm 25$  cm ist zulässig, sofern dies die Sohlhöhen des bestehenden bzw. geplanten Abwasserkanals zulassen.

**1.8 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Einzelhaus und je Hausteil eines Doppelhauses sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

## **2. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES**

### **» WALLENSULZ-MAURERIN – 3. ÄNDERUNG « IN UNTERSCHNEIDHEIM**

(§ 74 LBO Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995, geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 und § 9 Abs. 4 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997)

#### **2.1 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

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

##### **bei Satteldach (SD) bzw. Walmdach (WD):**

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung von 30° bis 45°	max. 9,50 m
bei einer Dachneigung von 18° bis 25°	max. 8,50 m

##### **bei Zeltdach (ZD):**

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung von 18° bis 25°	max. 8,50 m
---------------------------------------	-------------

##### **bei Pultdach (PD):**

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung von 8° bis 15°	max. 8,50 m
--------------------------------------	-------------

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

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

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen bis maximal 1,50 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen – zulässig sind Erdböschungen mit einer Neigung nicht steiler 1:2 oder Trockenmauern mit einer Höhe bis maximal 0,80 m.

#### **2.3 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

entsprechend den Einschrieben im Plan. Bei untergeordneten Bauteilen und Anbauten sind abweichend von den Einschrieben im Plan auch Flachdächer und Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig.

Die Dachform und Dachneigung der Garagen und offenen Garagen (Carports) ist unter Ziffer 2.4 separat festgesetzt.

#### **2.4 GARAGEN UND OFFENE GARAGEN (CARPORTS)**

Bei Garagen und offenen Garagen (Carports) sind abweichend von den Einschrieben im Plan Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig.

## **2.5 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die geneigten Dächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken – ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports und Gebäude mit Pultdach sowie untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Erker, etc.).

Carports und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.

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

Als Einfriedigungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen innerhalb des Siedlungsgebietes lebendige oder tote Einfriedigungen mit einer Höhe von höchstens 0,80 m zugelassen.

## **2.7 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.).

## **2.8 REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)**

Im Zuge der Einzelbauvorhaben sind auf jedem Grundstück Regenwasserzisternen mit gedrosseltem Abfluss herzustellen. Die Zisternen müssen so ausgebildet sein, dass im Regenwetterfall ein freizuhaltender Speicherraum von mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche zur Verfügung steht.

Die Herstellung, die regelmäßige Kontrolle und Wartung der Regenwasserzisterne obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen der Gebäude, die unmittelbar an die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebiets angrenzen, ist auf dem jeweiligen Grundstück direkt in den Wallensulzgraben einzuleiten.

Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten.

## **2.9 NIEDERSpannungSFREILEITUNGSVERBOT (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsleitungen und sonstige Versorgungsleitungen dürfen nicht als oberirdische Freileitungen ausgeführt werden, sondern sind unterirdisch zu verlegen.

### **3. HINWEISE**

#### **3.1 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 Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalschutz, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

#### **3.2 HINWEIS AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS (§ 126 BauGB)**

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, z.B. „Weiße Wanne“ 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.

#### **3.3 GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG**

Das Baugebiet wird nach dem modifizierten Mischsystem entwässert, d.h. die Regenwasserabflüsse der Gebäudedächer werden in den nach Ziffer 2.8 verlangten Regenwasserzisternen zwischengespeichert und danach über Regenwasserkanäle abgeleitet. Das Schmutzwasser und das übrige belastete Regenwasser müssen dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt werden. Jeder private Grundstückseigentümer muss die Grundstücksentwässerung entsprechend herstellen und unterhalten.

#### **3.4 ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE**

Ergibt die Bauausführung, daß der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzinen, 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.

#### **3.5 AUFHEBUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Wallensulz-Maurerin“ (genehmigt am 24. August 2000) und „Letten-Wallensulz“ (genehmigt am 27. März 1992) aufgehoben.

# Zeichenerklärung



## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)



0,4



SD/WD 30° - 45°

SD/WD/ZD 18° - 25°

PD 8° - 15°



## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 6 LBO)

Höchstgrenze, hier höchstens 2-geschossig, 2. Geschoss im Dachraum  
hier zwingend 2-geschossig

Grundflächenzahl, hier: 0,4 (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl, hier: 0,6 (§ 20 BauNVO)

Satteldach oder Walmdach, hier 30° - 45° Neigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Satteldach, Walmdach oder Zeldach, hier 18° - 25° Neigung

Pultdach, hier 8° - 15° Neigung

BAUWEISE offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

Fahrbahn

Gehweg/Fußweg/Mischgenutzte Verkehrsfläche



Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen (i.S.v. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

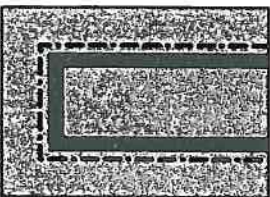
## VERSORGUNGSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



geplante Trafostation

## BEGRENZUNGSLINIEN



Baugrenze

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Geltungsbereichsgrenze rechtskräftiger Bebauungspläne

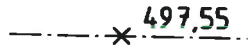
SONSTIGE PLANZEICHEN



PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a in Verbindung mit § 178 BauGB)  
für Einzelbäume/für Strauch- und Buschgruppen



VORGESEHENE FLURSTÜCKSGRENZE (unverbindliche Vormerkung)



GEPLANTE STRASSENHÖHE, hier z.B. 497,55 m ü. NN

**BFH = 499,00**

ERDGESCHOSS-FERTIGFUSSBODENHÖHE geplant, hier z.B. 499,00m ü. NN

Höhenlinien:

Die HÖHENLINIEN wurden aufgrund einer tachymetrischen Geländeaufnahme konstruiert und in den Lageplan übernommen.