

# Verfahrensvermerke

Kreis: <b>OSTALBKREIS</b> Gemeinde: <b>UNTERSCHNEIDHEIM</b> Gemarkung: <b>NORDHAUSEN</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b> gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst am 21.01.2019 und im Amtsblatt Nr. 4 ortsüblich bekannt gemacht am 25.01.2019 <b>1</b>
<b>Bürgerbeteiligung</b> gemäß § 3 Abs. 1 BauGB laut Beschluss vom 21.01.2019 durchgeführt am 11.02.2019 (Informationsveranstaltung) sowie vom 04.02.2019 bis 04.03.2019 <b>2</b>	<b>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b> gefasst am .....und öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. vom .....bis ..... <b>3</b>
<b>Satzungsbeschluss</b> gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am <b>4</b>	<b>Genehmigung</b> gemäß § 10 BauGB durch das Landratsamt Ostalbkreis am <b>5</b>
<b>Rechtsverbindlich</b> gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ab <b>6</b>	<b>Bebauungsplan in Kraft getreten</b> am <b>7</b>



## UNTERSCHNEIDHEIM

### BEBAUUNGSPLAN

# „BÜCKLE V“

## 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, 07.12.2018 / 31.01.2020

Dipl.-Ing. Claus-F. Grimm  
**GRIMM ■ INGENIEURE**  
Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0



Ausgefertigt:  
Unterschneidheim,

**NIKOLAUS EBERT**  
Bürgermeister

---

# Textliche Festsetzungen

---

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

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs.2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808).

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 21.11.2017 (GBl. S. 612).

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.

#### 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) 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

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.

**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.

Mit Garagen und Carports ist die Baugrenze gemäß Plandarstellung zu beachten (Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 6,0 m).

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 dergl. zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerdem ist der Bauherr 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 400 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.

**Pflanzenarten-Liste**Bäume:

Obst-Hochbäume  
Linden (*Tilia cordata*)  
Feldahorn (*Acer compestre*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Hängebirke (*Betula pendula*)  
Sommerlinde (*Tilia platyhiphylos*)  
Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)

**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 Einzelhaus und je Hausteil eines Doppelhauses sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.  
im WA2: Je Hausteil einer Hausgruppe ist max. eine Wohneinheit zulässig.

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

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs.2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808).

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 21.11.2017 (GBl. S. 612).

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.
  
- 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 Kanal einleiten.

Die Errichtung, die regelmäßige Kontrolle, der Unterhaltung und die Pflege der Regenwasseranlagen obliegen dem jeweiligen Eigentümer.

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. 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.

### 2. 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.

### 3. GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG

Das Baugebiet wird im Mischsystem entwässert, dennoch müssen alle Ableitungen der Dachflächen vor Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal separat abgeleitet und an eine private Regenwasserzisterne auf dem jeweiligen Baugrundstück angeschlossen werden (siehe Ziffer B 6).

### 4. 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.

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 Erwärmanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN 1988 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Der Eigentümer 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.

### 5. BAUGRUND

Den einzelnen Bauherren wird empfohlen, eine objektbezogenen Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchführen zu lassen.

**6. BODENSCHUTZ**

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes – BodSchG – von Baden-Württemberg vom 24.06.1992 und auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.

Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

**7. ATTLASTEN 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.

H:\Auftrag\2018\18-024 BG Bückle V Nordhausen\Bericht\2020-01-31 USH Bückle V textliche Festsetzungen.doc