

# Verfahrensvermerke

Kreis: <b>OSTALBKREIS</b> Gemeinde: <b>UNTERSCHNEIDHEIM</b> Gemarkung: <b>UNTERSCHNEIDHEIM</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b> gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst am 12.06.2018 und im Amtsblatt Nr. 25./2018 ortsüblich bekannt gemacht am 22.06.2018 <b>1</b>
<b>Bürgerbeteiligung</b> gemäß § 3 Abs. 1 BauGB laut Beschluss vom 12.06.2018 durchgeführt am 02.07.2018 (Informationsveranstaltung) sowie vom 02.07.2018 bis einschließlich 02.08.2018 <b>2</b>	<b>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b> gefasst am 10.09.2018 und öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 37/2018 vom 24.09.2018 bis 23.10.2018 <b>3</b>
<b>Satzungsbeschluss</b> gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am 12.11.2018 <b>4</b>	<b>Anzeige</b> gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO an das Landratsamt Ostalbkreis am 16.11.2018 <b>5</b>
<b>Rechtsverbindlich</b> gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 46/2018 ab 16.11.2018 <b>6</b>	<b>Bebauungsplan in Kraft getreten</b> am 16.11.2018 <b>7</b>



## UNTERSCHNEIDHEIM

### BEBAUUNGSPLAN

# „MAURERIN III“

## IN UNTERSCHNEIDHEIM

<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, 12.04.2018 / 18.07.2018

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

**GRIMM ■ INGENIEURE**

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



Ausgefertigt:  
Unterschneidheim, 12.06.2018 /  
10.09.2018

**NIKOLAUS EBERT**  
Bürgermeister

---

# Textliche Festsetzungen

---

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „MAURERIN III“

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.Juli 2017 (BGBl. I S.2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. I S.1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 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) sind für Wohngebäude und Garagen, Carports, Stellplätze und dgl. einzuhalten, wobei Abweichungen von bis zu 30 cm zulässig sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass z.T. innerhalb eines Baugrundstückes zwei verschiedene EFH festgesetzt sind. Dies erfolgt zum einen, um die Gebäude möglichst harmonisch an die Topografie anzupassen und zum anderen, um unverhältnismäßig große Höhenunterschiede zwischen den Garagen und den benachbarten Grundstücken zu vermeiden.

#### 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:

**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

**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)**

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser 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 nicht zugelassen.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrassen 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 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 platyhiphyllos*)  
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)**

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

## **B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „MAURERIN III“**

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.Juli 2017 (BGBl. I S.2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I, S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl.I S.1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. November 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 sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach (SD) und versetztes Satteldach mit unterschiedlicher Traufhöhe
- Walmdach (WD),
- Zeltdach (ZD),
- Pultdach (PD) und
- Flachdach (FD).

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. 1,50 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch 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.

- 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 nach dem modifizierten Mischsystem entwässert, d.h. die Regenwasserabflüsse der Gebäudedächer werden in den nach Ziffer B 6 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.

### 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 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.

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 objektbezogen 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. 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.

H:\Auftrag\2018\18-023 BP Maurerin III USH\Bericht\2018-04-24 USH Maurerin III textliche Festsetzungen.doc