

# Zeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

 Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)

 Baumassenzahl in CBM - BMZ (§ 21 BauNVO)

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 (2) 3 BauNVO)

## BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

 Besondere Bauweise (§ 22 BauNVO)

 Stellung der baulichen Anlagen: Firstrichtung bei Satteldächern (§ 9 (1) 2 BauGB)

 Vorgeschriebene Dachform: Satteldach

 Vorgeschriebene Dachform: Flachdach

 Vorgeschriebene Bauform: Einfamilienhaus

 Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB)

## VERKEHRSFLÄCHEN

 Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsflächen/  
Aufteilung der Straßenverkehrsflächen unverbindlich (§ 9 (1) 11 BauGB)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: gemischt genutzte Verkehrsfläche  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Öffentliche Parkierungsfläche  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

 Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Fußweg  
(§ 9 (1) 11 BauGB)

## FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABFALLENTSORGUNG

 Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)  
(§ 9 (1) 12 BauGB)

 Fläche für Abfallentsorgung (Mülleimersammelstelle)  
(§ 9 (1) 12 BauGB)

## GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN



Fläche für Abfallentsorgung (Mülleimersammelstelle)  
(§ 9 (1) 12 BauGB)

## GRÜNFLÄCHEN UND SONSTIGE FLÄCHEN



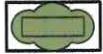
Öffentliche Grünfläche, Parkanlage  
(§ 9 (1) 15 BauGB)



Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) 25a BauGB)



Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25b BauGB)

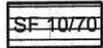


Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

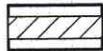
## SONSTIGE PLANZEICHEN



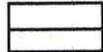
Umgrenzung von Flächen für Carports, Garagen bzw. Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)



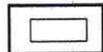
Freizuhaltendes Sichtfeld (§ 9 (1) 10 BauGB)



Stützmauer (§ 9 (1) 17 BauGB)



Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Baukörper



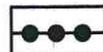
Höhenangaben NN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl/ Baumassenzahl
Dachform	Dachneigung
Bauweise	Pflanzgebot

# Text

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und gültigen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA = allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

### 1.02 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) in CMB sind entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche darf die zulässige Grundflächenzahl nur für Garage mit begrünten Dächern und mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellte offene Stellplätze sowie für in gleicher Art hergestellte Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden.

### 1.03 HÖHEN, HÖHENANLAGEN (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), bezogen auf das eingezeichnete Hausschema, ist im Plan eingetragen und darf nach unten oder oben max. +/- 0,50 m abweichen. Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind bezogen auf das Rohmaß Normalnull (NN). Zulässige Zahl der Vollgeschosse Z = II. 4,20 Meter Traufhöhe bei Einzelhausbebauung. Die Traufhöhe wird gemessen von der geplanten in der Planzeichnung eingetragenen EFH bis zum Schnittpunkt Außenkante Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Als Außenkante Gebäude gelten Wände oder Stützen. Die Traufhöhen müssen mindestens auf insgesamt jeweils 2/3 der Gebäudelängen eines jeden Gebäudes eingehalten werden. Traufen von Dachaufbauten sind von der zulässigen Traufhöhe und der Gesamtrauflänge ausgenommen.  
Hinweis: Siehe auch Planungsrechtliche Festsetzungen, 1.15.

### 1.04 BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

entsprechend dem Einschrieb im Bebauungsplan  
E Offene Bauweise, nur Einzelhäuser  
b besondere Bauweise, einseitig angebaut einseitig offen

### 1.05 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Ungeachtet dessen sind die Abstände nach LBO einzuhalten.

### 1.06 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze gem § 2 (8) 2 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren und auf den mit Ga und St gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig, Carports auch auf den Flächen für Garagen und Stellplätze.  
Die Breite von Zufahrten für Garagen und Carports ist pro Grundstück (Einzelhausbebauung) beim Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche auf maximal 5 m begrenzt (behindertengerecht ausnahmsweise 6 m).

Garagen und Stellplätze gem § 2 (8) 2 LBO sind nur innerhalb der überbaubaren und auf den mit Ga und St gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig, Carports auch auf den Flächen für Garagen und Stellplätze.

Die Breite von Zufahrten für Garagen und Carports ist pro Grundstück (Einzelhausbebauung) beim Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche auf maximal 5 m begrenzt (behindertengerecht ausnahmsweise 6 m).

#### NEBENANLAGEN (§ 23 (5) BauNVO)

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann, außerhalb der Pflanzgebotsflächen und abgewandt von öffentlichen Erschließungsflächen, jeweils eine der folgenden Nebenanlagen pro Grundstück zugelassen werden: Pergolen und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie bis 15 qm, Gewächshäuser bis 10 qm Grundfläche sowie Geräteräume bis 20 cbm Raum.

#### VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB, § 3 (2) ZIFF. 4 StrG)

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen Böschungen bis zu einer horizontalen Tiefe von maximal 1 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei Randeinfassungen ein Hinterbeton mit bis zu 0,3 m horizontaler Tiefe und 0,6 m vertikaler Tiefe zulässig. Der Hinterbeton sowie die Böschungen sind von den jeweiligen Eigentümern zu dulden.

Verkehrszeichen incl. der hierfür notwendigen Fundamente sind auf Privatgrundstücken bis zu 1 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt zu dulden.

#### UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und Benutzung freizuhalten. Dabei gelten als sichtbehindernd alle Gegenstände, die über 0,8 m über der Fahrbahnoberkante der Landesstraße 2033 bzw. der Kreisstraße 3309 sind.

#### 1 VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 (1) 12 BauGB)

Für die Einfamilienhäuser wird eine dezentrale Abfalleimersammelstelle festgesetzt, um den zügigen Abtransport des Mülls ohne Wendevorgang auf der Wendepalette zu ermöglichen.

Der aktuelle Standort des Umspannhäuschens wird planungsrechtlich gesichert.

#### 1 STÜTZMAUER (§ 9 (1) 17 BauGB)

Zur Hangbefestigung wird im Westen des Gebietes, östlich entlang Flurstück Nr. 212/1, eine Stützmauer mit Höhe 2,5 m festgesetzt.

#### 2 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) 13 u. 21 BauGB)

Zur Versickerung und Leitung von Oberflächenwasser ist hangseits eine Mulde mit Rigole vorzusehen.

Zur Sicherung der innergebielichen Fußwegeverbindung wird auf der Fläche Wa 2 ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgelegt. Auf der ehemaligen Bahndammkrone und im Einfamilienhausgebiet wird der Verlauf des verlegten Hochwasserkanals mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Zur Sicherung des 20-kV-Kabels wird ein Leitungsrecht zugunsten der EnBW festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet werden.

#### 1.13 PFLANZGEBOTE § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die im Bebauungsplan zwingend dargestellten Einzelbäume sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume folgender Arten: Kugel-Ahorn (*Acer platanoides* "Globosum"), Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet"), Kugel-Akazie (*Robinia pseudoacacia* "Umbraculifera"), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Essbare Eberesche (*Sorbus aucuparia* var. *edulis*), Mehlbeere (*sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) sowie hochstämmige Obstbäume wie Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

Die Erstpflanzung der 3 Einzelbäume auf privatem Grundstück im Bereich der Wendepalte wird von der Stadt Neresheim durchgeführt, um ein einheitliches Erscheinungsbild herstellen zu können.

Pro angefangene 400 qm Grundstücksgröße ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Anzupflanzen sind mindestens 3 mal verpflanzte hochstämmige Laubbäume folgender Arten: Spitzahorn (*acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet"), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Essbare Eberesche (*Sorbus aucuparia* var. *edulis*), Mehlbeere (*sorbus aria*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Vogelkirsche (*prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Gemeine Birne (*Pyrus pyraeaster*) und hochstämmige Obstbäume wie Apfel, Sauerkirsche, Birne, Zwetschge lokaler Sorten.

Die im Bebauungsplan zwingend dargestellte Sonstige Bepflanzung setzt einen Sichtschutzzaun mit 20 m Länge mit standortgerechter Bepflanzung fest. Zudem ist die Böschung des ehemaligen Bahndamms mit einer standortgerechten Bepflanzung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzgebot „Extensivbegrünung von Flachdächer“

Flachdächer oder flachgeneigte Dachflächen bis 15° Dachneigung sind mit einer flächendeckenden extensiven Dachbegrünung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ziele: Rückhaltung von Oberflächenwasser, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas.

#### 1.14 WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) 16 BauGB)

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in offenen Mulden, mit einem Fassungsvermögen von 2,5 qm pro 100 qm Dachfläche, zu fassen, rückzuhalten und zu versickern. Die Ableitung aus der Mulde ist gedrosselt mit 15 l/s x ha in den Hochwasserkanal auszuführen. Der Einbau eines Grundablasses und eines Notüberlaufes in den Hochwasserkanal ist vorzunehmen.

Bei befestigten Wegen, Zufahrten und Terrassen, bei denen keine wasserdurchlässigen Material verwendet werden, ist das Niederschlagswasser seitlich in die angrenzenden Grünflächen zu versickern. In den Bereichen der Kreis- und Landesstraße ist das Niederschlagswasser zu fassen und ordnungsgemäß abzuführen.

Ziele: Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers.

#### 1.15 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE. AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN

#### 1.14 WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) 16 BauGB)

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in offenen Mulden, mit einem Fassungsvermögen von 2,5 qm pro 100 qm Dachfläche, zu fassen, rückzuhalten und zu versickern. Die Ableitung aus der Mulde ist gedrosselt mit 15 l/s x ha in den Hochwasserkanal auszuführen. Der Einbau eines Grundablasses und eines Notüberlaufes in den Hochwasserkanal ist vorzunehmen.

Bei befestigten Wegen, Zufahrten und Terrassen, bei denen keine wasserdurchlässigen Material verwendet werden, ist das Niederschlagswasser seitlich in die angrenzenden Grünflächen zu versickern. In den Bereichen der Kreis- und Landesstraße ist das Niederschlagswasser zu fassen und ordnungsgemäß abzuführen.

Ziele: Reduzierung des in das Kanalnetz abgeführten Niederschlagswassers.

#### 1.15 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE, AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhen sind den Verkehrsflächen anzupassen.

Veränderungen des Geländes in Form von Aufschüttungen und/oder Abgrabungen sind nur bis maximal 1 m Höhe zulässig.

## Satzung über örtliche Bauvorschriften

#### 2.01 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'An der Klosterallee'.

#### 2.02 DACHFORM, DACHNEIGUNG, DACHEINDECKUNG (§ 74 (1) LBO)

Einfamilienhäuser sind mit Satteldächern in hell- bis dunkelrotem Material einzudecken. Glänzende oder schwarze Materialien als Dacheindeckung sind unzulässig. Die Gebäude für das Betreute Wohnen, die Begegnungsstätte sowie das Seniorenpflegeheim werden mit extensiv begrünten Flachdächern eingedeckt. Die Nebenanlagen sind freibleibend.

Dachaufbauten sind zulässig. Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mindestens 1,25 m betragen. Der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 1,25 m betragen. Gauben dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Dachseite in Anspruch nehmen. Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien und Terrassen sind unzulässig.

#### 2.03 GESTALTUNG DER AUSSENFLÄCHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) LBO)

Die Außenflächen der baulichen Anlagen sind mit der Stadt Neresheim abzustimmen. Sie sind so auszuführen, daß das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig; Glas wird hier generell als "nicht reflektierend" eingestuft.

#### 2.04 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE (§ 74 (1) LBO)

Die nichtüberbauten, befestigten Nutzflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß für Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge und Terrassen zu beschränken. Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sind wasserdurchlässig auszuführen (Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken). Bei der Wahl von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien ist auch der Unterbau wasserdurchlässig auszuführen.

Überdachte Stellplätze sind mit Kletterhilfen aus Holz oder einer filigranen Metallkonstruktion zu versehen und mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünen. Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## 2.05 EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) LBO)

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen/Wegen sind bis zu einer Höhe von 0,8 m als belaubte Hecke aus einheimischen Gehölzen, als stehender Holzlattenzaun und als Maschendrahtzaun zulässig. Einfriedungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig. Sockel an Einfriedungen und Mauern sind generell nicht zulässig. Zwischen Privatgrundstücken sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist mit Sichtschutzanlagen an seitlichen Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Zur freien Landschaft sind Einfriedungen nur als freiwachsende belaubte Hecken aus einheimischen Gehölzen und vor-/hinterpflanzte Maschen-/Gitterdrahtzäune bis 1 m Höhe jeweils ohne gemauerte Bestandteile zulässig.

## 2.06 OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG UND BODENSCHUTZ § 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 (1) LBO BADEN-WÜRTTEMBERG, i.V.m. §§ 1, 4, 5 BODENSCHUTZGESETZ BADEN-WÜRTTEMBERG

Mindestens 40% des Gesamtgrundstücks sind von einer Versiegelung freizuhalten, um biologische Austauschprozesse und ökologische Wechselwirkungen zwischen dem Erdreich und der Atmosphäre zu gewährleisten.

## 2.07 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

# Hinweise

## 3.01 GELÄNDESCHNITTE

Dem Bauantrag sind mindestens zwei amtliche Geländeschnitte (längs und quer) mit eingetragener Erdgeschoßfußbodenhöhe und bestehendem Gelände über das Baugrundstück beizufügen.

## 3.02 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den Eintragungen der Belagsmaterialien, der Bepflanzung und der Funktion der Freiflächen vorzulegen.

## 3.03 FASSADEN- UND DACHGESTALTUNG

Im Bauantrag sollen die zur Verwendung kommenden Materialien der Fassaden und Dächer erkenntlich sein.

## 3.04 SCHLUSSABNAHME

Die Schlussabnahme kann erst erfolgen, wenn alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher gepflanzt sind.

## 3.05 VERKEHRSFLÄCHEN

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Sie wird bei der Straßenausbauplanung definiert.

## 3.06 BODENDENKMALPFLEGE (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg)

Seitens des Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege, wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen. Sollten sich bei

Sträucher gepflanzt sind.

### 3.05 VERKEHRSFLÄCHEN

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Sie wird bei der Straßenausbauplanung definiert.

### 3.06 BODENDENKMALPFLEGE (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg)

Seitens des Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege, wird auf die Regelungen des § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) hingewiesen. Sollten sich bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Dazu ist der Fund und die Fundstelle bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege, nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Verstöße hiergegen können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

### 3.07 ATTLASTEN

Durch die vorherige Nutzung als BAG / BayWa AG geht von dem Standort eine Altlastenrelevanz aus. Im Zuge der Rückbaumaßnahmen wurden die vorgefundenen schädlichen Bodenveränderungen unter gutachterlicher Begleitung ausgeräumt und ordnungsgemäß verwertet/ entsorgt.

Sollten jedoch bei der weiteren Planung und/ oder bei der späteren Bauausführung Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, so ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen.

### 3.08 WASSERSCHUTZZONE (§ 19 (1 u. 2) WHG u. RVO DES RP NORDWÜRTTEMBERG ÜBER DAS WASSERSCHUTZGEBIET FÜR DIE GRUNDFASSUNGEN DES ZWECKVERBANDES LANDESWASSERVERSORGUNG VOM 31.10.1967, IN DER FASSUNG VOM 14.08.1972)

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Fassungen im Egautal" des Zweckverbandes Landeswasserversorgung. Die Bestimmungen der Schutzgebietsrechtsverordnung sind zu beachten.

### 3.09 HOCHWASSERSCHUTZ

Das Baugebiet liegt an einem Hang. Bei Starkregen und Schneeschmelze mit gefrorenem Boden kann von Außenflächen wild abfließendes Wasser in Unterliegergrundstücke einströmen. Um Beeinträchtigungen von Kellerräumen zu vermeiden, sollten Hauseingänge, Lichtschächte und Kellerabgänge entsprechend überflutungssicher angelegt werden.

### 3.10 ZISTERNEN

Es wird empfohlen, zur Entlastung der Entwässerung und zur Schonung des Trinkwassers Zisternen zum Auffangen von Regenwasser aus der Dachentwässerung zu bauen.

Das Zisternenwasser darf unbehandelt nur zur Gartenbewässerung verwendet werden. Bei anderer Verwendung sind Maßnahmen zur Sicherheit der Hygiene sowie der Reinigung notwendig. Richtgröße sind 1 cbm Rauminhalt pro 50 qm Dachfläche. Die Zisternen müssen für Zeiten großen Wasseranfalls mit einem Überlauf in die Kanalisation versehen werden.

# Rechtsgrundlagen

---

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften "An der Klosterallee" wurde nach den Vorschriften

Baugesetzbuch BauGB	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
Baunutzungsverordnung BauNVO	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung PlanV90	in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Landesbauordnung BW LBO	in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253)

# Verfahrensvermerke

---

Aufstellungsbeschluss	vom	26.05.2008
Öffentliche Bekanntmachung § 2 (1) BauGB	am	06.06.2008
Feststellung des Entwurfs-Beschlusses	vom	26.05.2008
Offenlage des Entwurfs § 3 (2) BauGB	vom bis	16.06.2008 16.07.2008
laut öffentlicher Bekanntmachung	vom	06.06.2008
Feststellung des Entwurfs 2. Offenlage	vom	18.02.2009
2. Offenlage des Entwurfs § 4a (3) BauGB	vom bis	16.03.2009 17.04.2009
laut öffentlicher Bekanntmachung	vom	06.03.2009
Satzungsbeschluss § 10 BauGB und § 74 LBO	vom	27.04.2009
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses § 10 BauGB am		} 08.05.2009
Rechtsverbindlich § 10 BauGB	am	

Neresheim, den 06.05.09 Bürgermeisteramt

Bürgermeister



Neresheim, den 08.05.09 Bürgermeisteramt

*J. Krause*

Bürgermeister



# Übersichtsplan



PROJEKT

## AN DER KLOSTERALLEE

AUFTRAGGEBER

## STADT NERESHEIM

PLAN

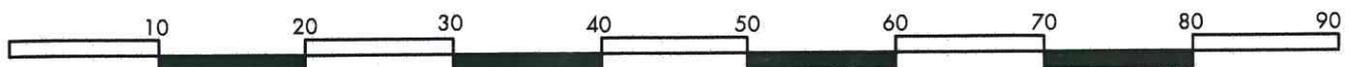
## B-PLAN - ENTWURF 2. OFFENLAGE

MASSTAB: 1:500

NORDEN ▲

DATUM 27.04.2009

WS · REIM



# ORplan

ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR ORTS- UND REGIONALPLANUNG, STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR  
D. LOCHER · W. SCHWANTES · W. SCHWINGE  
DIPLOM-INGENIEURE · FREIE ARCHITEKTEN BDA · FREIE STADTPLANER SRL  
ROTENBERGSTR. 20 · 70190 STUTTGART  
TEL. 0711 - 925 75 0 · FAX 0711-925 75 30 · E-MAIL POST@ORPLAN.DE