Katastergrundlage: ALKIS Stand 2019
Koordinatensystem: ETRS89-UTM 32N - EPSG:25832

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Füllschema Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	max. Gebäudehöhe
Bauweise	
örtliche Bauvorschriften: Dachform	

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,45 — Grundflächenzahl- GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

$GH_{max.}$ — max. Gebäudehöhe in Meter ü. NHN (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Pfg1 — Anpflanzung von Einzelbäumen hier: Pfg1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Pfg2 — Fläche mit Pflanzgebot hier: Pfg2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Pfb1 — Pflanzbindung 1 (Pfb1) - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz oder zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB IV / V — Maßnahmen zum Schutz gegen Straßenverkehrsimmissionen Lärmpegelbereich LPB IV oder V

6. Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

FD — Flachdach (§ 74 LBO)

7. Sonstige Planzeichen

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

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

TG — Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

M — Umgrenzung von Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GR — Mit Gehrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Durchgang im Erdgeschoss mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Fläche für Versorgungsanlagen, Trafo (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO)

8. Nachrichtliche Darstellung

316.20 — bestehende Höhen

bestehende Bäume

geplante Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

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

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes schwarz gestrichelt dargestellt.

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben:

- 152 A Stadtbauplan „Am Siechenberg" - Rechtskraft 07.10.1932
- 152 F Bebauungsplan „Schwerzergebiet/Am Siechenberg" Änderung - Rechtskraft 27.01.1951

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

3.1.1 Algemeines Wohngebiet

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1, 4 und 5 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit 0,45 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleibt gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO die Fläche von Garagengengeschossen unberücksichtigt.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe GHmax in Meter über NHN jeweils gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe bei Flachdächern ist die Aufkantung über der Dachhaut (Attika-Rand).

Die maximale Gebäudehöhe darf für untergeordnete Bauteile, technische Aufbauten, Aufzugsüberfahrten und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien überschritten werden. Mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten muss mit den Dachaufbauten ein Abstand zur Dachkante eingehalten werden, die mindestens der Höhe der Anlagen entspricht.

3.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO ohne Längenbeschränkung festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Zulässige Überschreitung der Baugrenzen

In allgemeinen Wohngebieten können die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit

- untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 2 LBO um bis zu 1,5 m
- Terrassen um bis zu 4,0 m

überschritten werden, sofern diese von den Nachbargrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein zulässig:

- Fahrradabstellanlagen
- Lichtschächte und Montageöffnungen für Tiefgaragen
- Treppenanlagen

3.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Entlang der Goethestraße und der westlichen Plangebietsgrenze ist pro erdgeschossiger Wohneinheit eine Gerätehütte mit max. 15,0 m³ zulässig.

3.5.1 Tiefgarage und Stellplätze

Tiefgaragen mit überdachten Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Oberirdische Stellplätze mit Zufahrten sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.

3.5.2 Abfallentsorgung

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Abfallentsorgung (M) dienen dem Aufstellen von Müllbehältern zur Abholung.

3.5.3 Ein- und Ausfahrtsbereich

An dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ist eine Zufahrt für die unterirdische Gemeinschaftstiefgarage zulässig.

3.6 Versorgungsfläche Trafo

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Versorgungsfläche dient der Erstellung einer Trafostation für das Plangebiet.

3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR:
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen. Innerhalb dieser Fläche muss ein Fußweg in Nord-Süd-Richtung (Verbindung zwischen Schwerzerallee und Goethestraße) mit einer Breite von mindestens 2,0 m und in Ost-West-Richtung (zum Siechenbergweg) in einer Breite von mindestens 1,5 m hergestellt werden. Im Bereich der Bebauung an der Goethestraße ist hierfür ein Durchgang im Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von mind. 2,5 vorzusehen.

3.8 Lärmschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung/in dem Beiplan (Anm.: Anlage 4.1 dieses Gutachtens) bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.5.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" Ausgabe Juli 2016, i. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Planzeichnung dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Belüftung von Schlafräumen:

Innerhalb des gesamten Plangebiets ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 (Verkehr) eingehalten werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bildet die Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom 10.08.2020 (Gutachten 12287-01).

3.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.9.1 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Das Pflanzmaterial für Gehölze muss den Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach zu pflanzen.

Großkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 24 m³ geeignetem Substrat gemäß FLL - Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" anzulegen. Mittelkronige Bäume an Straßen und auf Plätzen sind mit einem unterirdischen Baumquartier in der Größe von mindestens 18 m³ je Baum anzulegen. Kleinkronige Bäume benötigen ein unterirdisches Baumquartier in der Größe von mindestens 12 m³.

In den Bereichen über der Tiefgarage sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um ein ausreichendes Vegetationsquartier gewährleisten zu können.

Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen, die Verwendung von Sorten ist zulässig.

Die im Plan dargestellten Bäume sind in ihrer Lage nicht bindend. Die Standorte der Bäume können in Abstimmung mit der Erschließungsplanung verschoben werden.

Pflanzgebot 1 (Pfg 1): Anpflanzung von Einzelbäumen

Gemäß Planeintrag sind standortgerechte Einzelbäume in folgernder Qualität zu pflanzen.

Die Pflanzstandorte können zur Sicherstellung der Grundstücksein- und -ausfahrten, sowie für Hauszugänge und Feuerwehrflächen verschoben werden.

Qualität: Alleebaum, StU mind. 18-20 cm, Kronenansatz mind. 240 cm

Pflanzgebot 2 (Pfg2): Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Gemäß Planeintrag sind standortgerechte Einzelbäume in folgender Qualität zu pflanzen.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als "Pfg2" gekennzeichneten Fläche sind im Westen des Plangebiets flächig entlang der Gebietsgrenze zur Bestandsbebauung pro 5 lfm ca. 3 standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

Bäume: Qualität: Hochstamm, StU mind. 18-20 cm

Sträucher: Qualität: Sträucher, mind. 3 x v., im Co 100-125 cm

Pflanzgebot 3: Anlage von Vegetationsflächen

Mind. 5% der jeweiligen Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche mit Gräsern und Blühstauden anzulegen.

3.9.2 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pfb1): Erhalt eines Einzelbaumes

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit "Pfb1" gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch artgleiche Neupflanzungen ersetzt werden. Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen.

Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 25-30 cm

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEMÄß § 74 LBO)

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

4.1.1 Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachform wird Flachdach festgesetzt.

4.1.2 Dacheindeckung

Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten.

Flächen für regenerative Energien und technische Anlagen sind hiervon ausgenommen.

Eine Nutzung des Flachdaches als Terrasse ist möglich.

4.1.3 Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragendächer, die nicht als Terrassen oder der Erschließung des Quartiers und der Gebäude dienen, müssen intensiv begrünt werden.

Eine Vegetationstragschicht von 60 cm Mächtigkeit im Mittel ist aufzubringen und zu begrünen.

4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sowie der Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

4.2.1 Wasserdurchlässige Beläge

Oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Zugänge bzw. Fußwege sind nur mit Materialien zu gestalten, die einen Abflussbeiwert (C) von maximal 0,5 gewährleisten.

4.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und um mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Höhe bemisst sich von der angrenzenden Straße bzw. dem Gehweg.

Entlang der Goethestraße ist eine geschlossene, tote Einfriedung in Form einer Mauer in Höhe von bis zu 2,0 m zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 50 cm betragen.

Die Mauer ist durch Unterbrechungen zu gliedern (z. B. Eingangsbereiche, Türen, Rücksprünge etc.).

4.2.3 Stützmauern

Zum Ausgleich von Niveauunterschieden entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind max. 100 cm hohe Stützmauern mit mindestens 50 cm Abstand zur öffentlichen Fläche zulässig. Ausnahmen für Tiefgaragenzufahrten sind möglich.

Zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen privaten Flächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern zulässig.

4.2.4 Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht zu Erschließung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücke erforderlich sind oder mit Nebenanlagen belegt sind, sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

4.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 4 LBO)

Pro Gebäude ist maximal eine Außenantenne als Gemeinschaftsantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

4.5 Stellplatzschlüssel

(§ 74 Abs. 2 i.V.m. § 37 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Kraftfahrzeuge wird gemäß § 37 Abs. 1 LBO auf 1,0 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

Die Anzahl der notwendigen Fahrradstellplätze wird gemäß § 37 Abs. 2 LBO auf 1,0 überdachte Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

5.1 Bestandteile

Für den Bebauungsplan gelten:

- Der zeichnerische Teil in der Fassung vom 25.11.2020
- Textteile in der Fassung vom 25.11.2020
- Begründung der Project GmbH in der Fassung vom 25.11.2020
- Städtebaulicher Entwurf der Project GmbH in der Fassung vom 26.08.2020
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Planungsgruppe Ökologie und Information, Unterensingen, in der Fassung vom 03.12.2019
- Baugrund- und Gründungsgutachten, Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, in der Fassung vom 31.03.2020
- Altlastenerkundung, Geotechnik Aalen, Aalen, in der Fassung vom 30.11.2018
- Abschätzung des Kfz-Verkehrsaufkommens und Bewertung der verkehrlichen Verträglichkeit für die angrenzende Goethestraßen, Schönfuss Planungsbüro StadtVerkehr, Stuttgart, in der Fassung vom August 2020
- Schallimmissionsschutzprognose, Büro Kurz und Fischer GmbH, Winnenden, in der Fassung vom 18.08.2020

5.2 Artenschutz

(§ 39 / § 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Die Sicherung der folgenden Maßnahmen muss entweder über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag oder als Auflage in der Baugenehmigung geregelt werden.

Maßnahme 1 - Erhalt von Vegetation

Soweit möglich Erhalt der Bäume im Bereich des Plangebiets, die Rodung der Gehölze ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Maßnahme 2 - Bauzeitenbeschränkung

Die Rodung von Gehölzen muss im Zeitraum zwischen 1. November und 28./29. Februar erfolgen.

Der Abbruch der bestehenden Gewächshäuser mit Brutplätzen darf nur im Zeitraum 1. September bis 28./29. Februar erfolgen.

Maßnahme 3 - Lichtemissionen

Zur Verringerung von Lichtemissionen sollten UV-freie, insektenfreundliche Beleuchtungsmittel wie LED-Beleuchtung (z.B. warmweiße LEDs bis max. 3.000 Kelvin, möglichst niedrige Anbringung der Lichtquelle, keine Abstrahlung über den Horizont, geschlossene Beleuchtungskörper) insbesondere zur Straßenbeleuchtung verwendet werden. Die Beleuchtung soll auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

CEF 1 - Anbringung von Nistkästen

Es sind dauerhaft 5 Kästen mit Flugloch 32 mm für Sperlinge, Blau- und Kohlmeise und 4 Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz an Bäumen bzw. Gebäuden innerhalb des Geltungsbereichs bzw. angrenzend in einem Radius von bis zu 30 m anzubringen. Die Anbringung muss bis Ende Februar nach der Baufeldberäumung erfolgt sein. Die Standorte sind im Vorfeld der Baumaßnahmen festzulegen.

Empfehlungen von bestandsfördernden Maßnahmen für Vögel und Fledermäuse

Strauch- und Heckenpflanzungen mit heimischen, idealerweise gebietseigenen Gehölzen im Plangebiet und in der nahen Umgebung, sinnvoll, um einen geeigneten Ersatz für den absehbaren Verlust von Gehölzen im Vorhabenbereich zu schaffen. Pflanzenauswahl: z.B. Feld-Ahorn (Acer campestre), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Purpur-Weide (Salix purpurea), Bruch-Weide (Salix fragilis), Korb-Weide (Salix viminalis), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Faulbaum (Rhamnus catharticus), Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus). Die naturnahe Gestaltung der Grünflächen im Plangebiet sinnvoll.

Das Anbringen von Ersatzquartieren im Plangebiet und in der nahen Umgebung wird empfohlen, um in Bezug auf potenzielle Sommerquartiere Ausweichmöglichkeiten für den absehbaren Verlust älterer Bäume im Vorhabenbereich zu schaffen. Hierzu eignet sich z.B. das Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH oder ein vergleichbares Modell eines anderen Herstellers. Vorgeschlagen werden drei Quartiere.

5.3 Bodenfunde

Für die gesamten Bereiche des Bebauungsplangebiets wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

5.4 Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. Des Weiteren gilt § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens. Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten.

Vor Beginn von Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.

5.5 Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine Altlastenerkundung vom Büro Geotechnik Aalen, Dipl.-Geol. W. Höffner, 30.11.2018 erstellt. Detaillierte Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Altlastenerkundung wurden in den Auffüllungen im Bereich eines abgebrochenen Gewächshauses lediglich geringe PAK-Gehalte festgestellt. Weiterhin wiesen die Talkiese geringfügig erhöhte Arsen-Gehalte auf. Weitere Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.

Die Beurteilung der Analysen der Mischproben erfolgte unter Heranziehung der Zuordnungswerte gemäß VwV Boden oder Deponieverordnung. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich dabei um eine orientierende Beprobung einzelner Schichten und nicht um eine Deklarationsanalyse handelt. Die Untersuchung nach VwV Boden oder Deponieverordnung umfasst weitere Parameter, deren Analyse gegebenenfalls eine andere Einstufung bedingt. Bezüglich der Verwertung/ Entsorgung von Erdmaterial sind im Falle von Aushubarbeiten Haufwerke zu bilden und repräsentative Beprobungen am Haufwerk gemäß PN98 durch einen Gutachter auszuführen. Im Rahmen von Aushubarbeiten sollten die Chargen Auffüllung, Auelehm und Talkies voneinander separiert und in Haufwerkenfür die Beprobung zwischengelagert werden.

5.6 Kampfmittelbelastung

Die Luftbildauswertung der LBA Luftbildauswertungs GmbH hat keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben. Nach dem jetzigen Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden. Diese Auswertung kann jedoch nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden.

5.7 Grundwasserschutz

Die Höhenlage des Grundwasserspiegels unterliegt jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. In Abhängigkeit von Jahreszeit und Witterungsverlauf muss auch auf höheren Niveaus mit gelegentlicher Sickerwasserführung gerechnet werden.

Aus bautechnischer Sicht müssen grundsätzlich Maßnahmen zum Schutz gegen Durchfeuchtung ausgeführt werden. Detaillierte Angaben sind dem Baugrund- und Gründungsgutachten vom Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, 31.03.2020 zu entnehmen.

In einem Tiefbrunnen auf dem Grundstück wurde von Geotechnik Aalen ein Grundwasserstand von 6,5 m unter Gelände gemessen. Dieser Brunnen muss vor der Baumaßnahme fachgerecht verschlossen werden. Dies muss vorab mit dem Landratsamt abgestimmt werden.

Temporäre Grundwasserhaltungsmaßnahmen während der Bauausführung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind unzulässig.

5.8 Hochwassersituation

Zur Beurteilung der Hochwassergefährdung durch die nördlich des Grundstückes verlaufende Rems wurde vom Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, 31.03.2020 eine Hochwasserrisikoabfrage für den Bereich des geplanten Bauvorhabens durchgeführt. Demnach liegt das Gelände höher als das im Extremfall zu erwartende höchste Hochwasser (HQ extrem). Somit besteht keine Hochwassergefährdung.

5.9 Starkregen

Im Hinblick auf § 5 Abs. 2 WHG Allgemeine Sorgfaltspflichten stellt die Stadt Schwäbisch Gmünd als Planungsgrundlage für eventuell nötige Schutzmaßnahmen Informationsmaterial und Starkregengefahrenkarten zur Verfügung. Diese sind abrufbar unter:

https://www.schwaebisch-gmuend.de/starkregengefahrenkarten.html

5.10 Geotechnik

Für das Plangebiet wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten vom Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, 31.03.2020 erstellt. Detaillierte Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

Der natürliche Untergrund wird unter bereichsweise vorhandenen künstlichen Auffüllungen von quartären Talablagerungen (Auelehm und Talkiese) der Rems aufgebaut. Zur Tiefe folgen die Schichten des Stubensandsteins in unterschiedlichen Verwitterungsstufen.

Die bereichsweise erschlossenen künstlichen Auffüllungen sind, bedingt durch ihre inhomogene Zusammensetzung, in unterschiedlichem Maße zusammendrückbar. Der angetroffene Auelehm ist als kompressibler Untergrund einzustufen. Die Verformungseigenschaften der Talkiese sind abhängig vom Anteil der bindigen Gemengteile. Die Tragfähigkeitseigenschaften verbessern sich weiter zur Tiefe hin. Die Schichten des „Stubensandstein, mäßig verwittert" besitzen eine deutlich geringere Zusammendrückbarkeit, diese Schichten sind als gut tragfähiger Baugrund einzustufen.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

5.11 Gehrechte

Im Bebauungsplan festgesetzte Gehrechte sind dinglich zu sichern und entsprechend in das Grundbuch einzutragen.

5.12 Duldungspflicht

Die bei der Herstellung von Straßen, Wegen und Entwässerungseinrichtungen entstehenden Böschungen sowie der Stützbeton für Einfassungen öffentlicher Verkehrsflächen, sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden. Der Eingriff des Stützbetons in die Grundstücke beträgt max. 20 cm in der Breite und max. 50 cm in der Tiefe (vertikale Ausdehnung). Der Unterbau der Verkehrsflächen sowie notwendige Untergrundverbesserungen z.B. durch grobes Haufwerk sind ebenfalls in einer Breite bis zu 1,00 m zu dulden.

5.13 Einsichtnahme

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Stadtplanungs- und Baurechtsamt, Marktplatz 1, 73525 Schwäbisch Gmünd eingesehen werden.

Schwäbisch Gmünd

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Nr. 152 FII "Wohnen in den Fehrle-Gärten"

Gemarkung Schwäbisch Gmünd — Lageplan
Flur Schwäbisch Gmünd — Maßstab 1 : 500

Aufstellungsbeschluß nach § 2 (1) BauGB 26.06.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB 10.09.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB 14.09. - 16.10.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB 08.09. - 16.10.2020

Für den Entwurf

Datum 25.11.2020 — 25.11.2020

Entwurfs- und Auslegungsbeschluß nach § 3 (2) BauGB 16.12.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB 14.01.2021
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB von 25.01.2021 bis 26.02.2021
Benachrichtigung der Behörden nach § 3 (2) BauGB 13.01.2021
Beschluß über Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB
Beschluß über Änderungen oder Ergänzungen nach § 4a (3) BauGB
Satzungsbeschluß nach § 10 (1) BauGB
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB

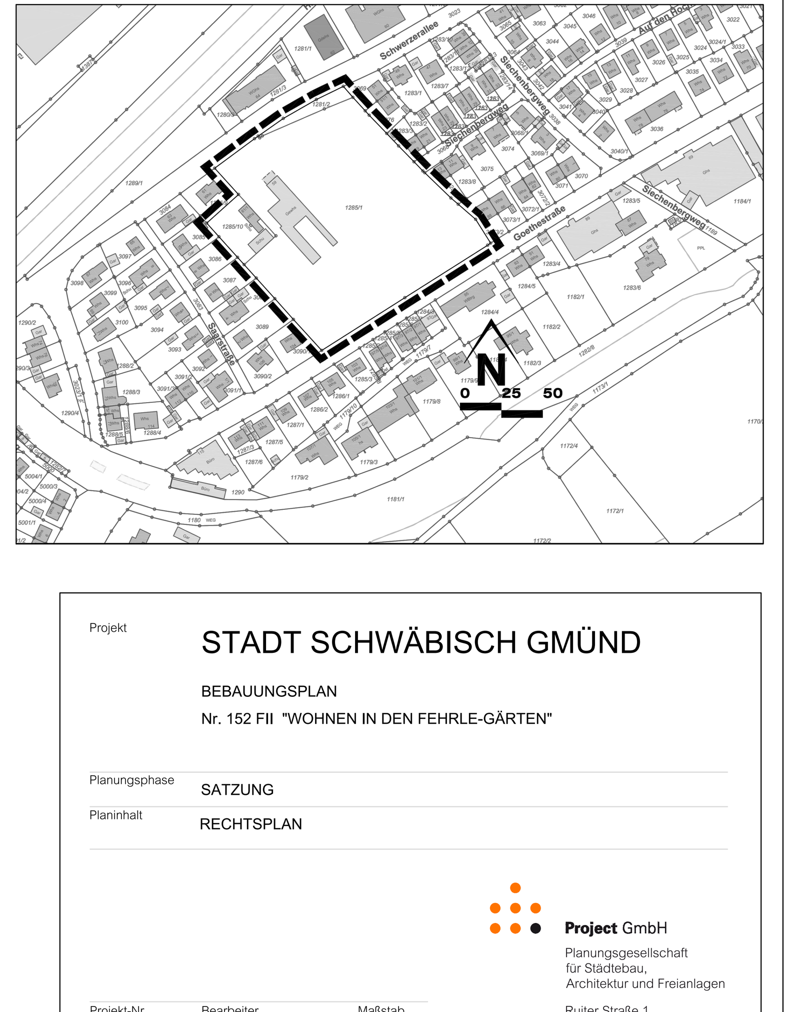
Ausfertigung
für Inhalt und Verfahren — Schwäbisch Gmünd, den

Bürgermeisteramt — Richard Arnold, Oberbürgermeister

Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB und § 74 (7) LBO und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften.
Beurkundung — Schwäbisch Gmünd, den

Bürgermeisteramt — Richard Arnold, Oberbürgermeister

Übersichtskarte



Projekt
STADT SCHWÄBISCH GMÜND
BEBAUUNGSPLAN
Nr. 152 FII "WOHNEN IN DEN FEHRLE-GÄRTEN"

Planungsphase: SATZUNG
Planinhalt: RECHTSPLAN

Project GmbH
Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen
Ruiter Straße 1
73734 Esslingen
Telefon 0711 34585 - 0
Telefax 0711 34585 - 70
www.project-gmbh.de
info@project-gmbh.de

Projekt-Nr.	Bearbeiter	Maßstab
13.194	kb I ml	1:500
Datum	Unterschrift	
25.11.2020		