

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Nr. 840 C I "Hinteres Ittisfeld - Erweiterung"

10.06.2025

Soweit der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans denjenigen des Bebauungsplans Nr. 840 C „Hinteres Ittisfeld“ überlagert, werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan neu getroffen.

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBI. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBI. S. 422)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 840 CI "Hinteres Ittisfeld - Erweiterung"

- | | |
|---|---|
| 1.1 Art der Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 und § 1 (5) BauNVO | Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes
- können Schank- und Speisewirtschaften i. S. v. § 4 (2) Nr. 2 nur ausnahmsweise zugelassen werden,
- werden Ausnahmen i. S. v. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO | Gemäß Einschrieb im Lageplan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im WA1, WA2, WA3 und WA5 0,4 und im WA4 0,5.

Für Gebäude mit Satteldach gilt die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe. Die Traufhöhe (TRHmax.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe (FHmax.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten. Die maximal zulässige Trauf- |

höhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. Die maximal zulässige Firsthöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.

Für Gebäude mit Flachdach und flachgeneigtem Dach wird die Höhe der baulichen Anlagen über die maximale Gebäudehöhe geregelt. Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max.}) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes und gilt für die gesamte Gebäudelänge. Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Dachaufbauten, Treppenhäuser oder technische Anlagen wie bspw. Liftschächte um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn ein Abstand zum Dachrand von mindestens 3,0 m eingehalten wird.

Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die festgesetzte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH).

Im WA5 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.3 Höhenlage von Gebäuden
§ 9 (3) BauGB i.V.m.
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen (EFH) dürfen um bis zu 50 cm über- oder unterschritten werden.

1.4 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 22 (1), (2) u. (4) BauNVO

Gemäß Einschrieb im Lageplan:

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine einseitige Grenzbebauung („Kettenhäuser“) festgesetzt. Es muss auf die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Liegt die nördliche Grundstücksgrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, gilt die offene Bauweise. Zur südlichen Grenze ist ein Grenzabstand von mind. 3,0 m einzuhalten. Innenhalb dieses Grenzabstandes sind Garagen, überdachte Stellplätze oder Nebenanlagen zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird für Gebäude mit Satteldach durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen festgelegt. Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirste von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuderichtung abweichen.

Die maximale Länge von Nebenfirsten ist auf ½ der Länge des Hauptdachfirstes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirstes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.

- | | | |
|-------------|--|---|
| 1.7 | Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB | Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Offene Stellplätze und die Ausfahrten von Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. |
| 1.8 | Nebenanlagen
§ 14 (1) i.V.m.
§ 23 (5) BauNVO | Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. § 2 (2) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg handelt, auf Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. |
| 1.9 | Ein- und Ausfahrtsverbot | Ein- und Ausfahrten sind an den besonders gekennzeichneten Stellen nicht zulässig. |
| 1.10 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Bäumen, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB | <p><u>Maßnahme 1: „Rodungszeitpunkt“</u>
Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen, sind die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit, von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.</p> <p><u>Maßnahme 2: „Aufstellen eines Schutzzaunes“</u>
Zum Schutz der direkt im Nordwesten des Plangebiets angrenzenden, nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie als Biotop geschützten FFH-Mähwiese und zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen dieses Schutzgebiets, ist während der Erschließung und Bebauung des Gebiets ein Schutzzaun aufzustellen. Der Schutzzaun ist vor Beginn der Baumaßnahmen entlang der Grenze des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 1087 und 1095 zu errichten und mehrmals während der gesamten Bauphase zu überprüfen.</p> <p><u>Maßnahme 3: „Insektenfreundliche Beleuchtung“</u>
Die Außenbeleuchtung im Plangebiet ist insektenfreundlich zu gestalten. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, - Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen mit Farbtemperaturen bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert von oben nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist zu vermeiden. Zudem ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, dass Licht in das angrenzende FFH-Gebiet sowie in Wiesen und Gehölze strahlt.</p> <p><u>Maßnahme 4: „Maßnahmen gegen Vogelschlag“</u>
Zur Vermeidung und Verminderung von Vogelschlag an großflächigen Glasfronten werden nachfolgende Maßnahmen empfohlen:</p> |

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko)
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten.

Es wird zudem auf die Broschüre „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasfronten“ der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand: 21/01 aktualisiert 2023) verwiesen.

Maßnahme 5: „Schonender Umgang mit Oberböden“

Um den ausgehobenen Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten, ist dieser zu sichern, fachgerecht in Mieten zwischenzulagern und anschließend wiederzuverwenden.

Maßnahme 6 „Gestaltung mit wasserdurchlässigem Material“

Garagenzufahren und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebunden, Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster o.ä.) anzulegen.

1.11 Flächen oder Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung sowie die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr. 14, 16, 17, 20 u. § 9 (6a) BauGB i.V.m. § 55 (2) WHG

Zum Schutz des Baugebiets vor Oberflächenwasser, das im Falle eines Starkregenereignisses aus den angrenzenden Wiesenflächen abfließt, ist im Bereich der als PFG1 festgesetzten Flächen im Zuge der Erschließungsarbeiten ein Wall aufzuschütten. Der Wall ist auf der zum Gebiet abgewandten Seite mit einer Neigung von 1 : 1,5 anzuböschten, die Oberkante entspricht der für das Grundstück festgesetzten EFH-Höhe. Der Wall darf durch die Grundstückseigentümer nicht verändert oder abgetragen werden, eine Bepflanzung entsprechend den Festsetzungen zum PFG1 ist zulässig. Es wird angeregt, die Außenanlagen der Grundstücke auf dieselbe Höhe anzuheben.

1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Geh- und Fahrrecht zugunsten der landwirtschaftlichen Grundstücke im Norden und Nordwesten des Plangebiets.

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwäbisch Gmünd zur Ableitung des Oberflächenwassers der angrenzenden Flächen und zur Einlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.13 Pflanzgebote
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot 1: „Bäume und Sträucher zur Ortsrandeingrünung“ (PFG 1)

Zur Einbindung des Ortsrandes in die freie Landschaft sind an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten Standorten mindestens 2-reihig Feldhecken aus gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. An den mit einem Baumsymbol gekennzeichneten Standorten sind Heister (gebietsheimische Baumarten) eingestreut zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind zulässig, sofern sich daraus keine wesentliche Änderung des beabsichtigten Gesamterscheinungsbildes ergibt.

Pflanzgebot 2: „Einzelbäume auf den Baugrundstücken“ (PFG 2)

Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist die Pflanzung von einem hochstämmigen Laubgehölz oder Obstbaum vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die eingetragene Lage ist nicht bindend. Arten siehe Pflanzliste 2.

Pflanzgebot 3: „Flächenhaftes Pflanzgebot in den Vorgärten“ (PFG 3)

Die Vorgärten der Hausgruppen sind als zusammenhängende Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. In jedem Vorgarten ist ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Arten siehe Pflanzliste 3. Die Grünfläche kann für Zugänge und Zufahrten sowie Stellplätze auf einer Breite von insgesamt maximal 6,0 m unterbrochen werden.

Pflanzgebot 4: „Anpflanzung öffentlicher Grünfläche“ (PFG 4)

Die Grünfläche ist mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung anzusäen. Ziel ist die Entwicklung einer grasreichen, ausdauernden Ruderalvegetation. Die Grünfläche wird hierfür mehrmals im Jahr gemulcht. Zudem sind auf der Grünfläche gebietsheimische und standortgerechte Laubgehölze gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzgebot 5: „Dachbegrünung“

Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, vollflächig extensiv (Substrathöhe mind. 10 cm) z.B. mit einer Sedum-Mischung zu bepflanzen. Artenvorschläge siehe Pflanzliste 4 Dachbegrünung.

**Pflanzgebot 6: „Eingrünung öffentliche Stellplätze“
(PFG 6)**

Im Bereich der öffentlichen Stellplätze sind, entsprechend den Darstellungen im Plan, zur Durchgrünung des Plangebiets hochstämmige Laubgehölze gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzgebot 7: „Anlage eines naturnahen Retentionsbeckens“

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche zur Rückhaltung von Oberflächenwasser (öffentliches Regenrückhaltebecken) ist die Muldensohle mit einer standorttypischen Saatgutmischung für gewässerbegleitende Hochstaudensäume aus gebietseigenem Saatgut anzusäen.

Da die Flächen aufgrund der Teilversickerung und gedrosselten Entleerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers lediglich temporär stärkerer Vernässung ausgesetzt sind, wird sich langfristig ein Mischbiotop aus Fettwiese und gewässerbegleitenden Hochstauden entwickeln, deren Anteil auf jeweils 50 % geschätzt wird.

Pflege: Mahd zweimal im Jahr im Juni und September mit Abfuhr des Mähguts.

Auf den verbleibenden Böschungsbereichen des im Bebauungsplan gekennzeichneten Rückhaltebeckens ist eine autochthone Saatgutmischung „Saum“ anzusäen, die sich teils zur gewässerbegleitenden Hochstaudenflur entwickeln wird.

Pflege: abschnittsweise Mahd alle 2-3 Jahre im März mit Abfuhr des Mähguts.

**1.14 Pflanzlisten
(Gehölzarten und Qualitäten)**

Pflanzliste 1: Bäume und Sträucher zur Ortsrandeingrünung (PFG 1) und zur Eingrünung öffentlicher Stellplätze (PFG 6):

Großkronige Bäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde (ungeeignet bei PFG 6)
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde (ungeeignet bei PFG 6)

Klein- und Mittelkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeerbaum

Qualitäten:

Private Baugrundstücke:

Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm

Öffentliche Grünfläche:

Hochstämme, 3 x v., Stammumfang mind. 18–20 cm

Heimische Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Qualitäten:

Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
(Pflanzung mindestens zweireihig)

Pflanzliste 2: Einzelbäume auf den Baugrundstücken (PFG 2)

Groß, mittel- und kleinkronige Bäume

Baumarten wie in Pflanzliste 1

Qualitäten:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm

Obstbaumsorten (Vorschläge)

Apfelsorten: Alkmene, Brettacher, Jakob Fischer, Prinz Albrecht, Bohnapfel, Boikenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop

Birnensorten: Schweizer Wasserbirne, Grüne Jagdbirne, Gelbmöstler, Kirchensaller Mostbirne, Clapps Liebling, Herzogin Elsa, Conference

Süßkirsche: Große Prinzessin, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpel, Knauffs Schwarze Regina

Zwetschgen: Ontariopflaume, Hanita, Stanle

Wildobst:

<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Qualitäten:

Hochstämme, 3 x verpflanzt m. Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm,

Pflanzliste 3: Flächenhaftes Pflanzgebot in den Vorgärten (PFG 3)

Kleinkronige Baumarten (Vorschläge)

<i>Malus 'Evereste'</i>	Zierapfel
<i>Prunus serrulata 'Shirofugen'</i>	Zierkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus spec.</i>	Mehlbeere

Qualitäten:

Hochstämme, 3 x verpflanzt m. Ballen, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm

Pflanzliste 4: Dachbegrünung (PFG 5)

Dachbegrünung, Artenvorschläge:

<i>Dianthus carthusianorum</i>)	Kartäusernelke
<i>Hieracium aurantiacum</i>)	Rotes Habichtskraut
<i>Pterorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke
<i>Sedum album</i>	Rotmoos-Mauerpfeffer
<i>Sedum reflexum</i>	Felsen-Fetthenne
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum spurium</i>	Kaukasus-Fetthenne
<i>Sempervivum arachnoideum</i>	Spinnweb-Dachwurz
<i>Sempervivum montanum</i>	Berg-Dachwurz

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan **Nr. 840 CI "Hinteres Ittisfeld - Erweiterung"**

2.1 Dächer § 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung

Gemäß Einschrieb im Lageplan.

Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen.

Bei Flachdächern sind für flächige Anlagen zur Energiegewinnung Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.

2.1.2 Dacheindeckung

Es sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.

Flachdächer sind, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, vollflächig extensiv (Substrathöhe mind. 10 cm) z.B. mit einer Sedum-Mischung zu bepflanzen. Anlagen zur solaren Energienutzung sind im Bereich der Dachbegrünung zulässig (keine Befreiung der Dachbegrünung für solare Energienutzung).

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

Dachaufbauten sind bis max. 2/3 des Hausgrundes zugelassen, Dacheinschnitte bis max. 1/3 des Hausgrundes. Die Dachanschlüsse von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m, gemessen in der Dachfläche, zum First und der Traufe einhalten. Zum Ortgang ist ein Abstand von 2,0 m, gemessen vom Hausgrund, einzuhalten.

Dachaufbauten dürfen nur in einer Reihe, nämlich der unteren Ebene des Dachs und nicht übereinander angeordnet werden. Auf einer Dachfläche sind sie in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.

- | | | |
|--------------|---|--|
| 2.2 | Außenanlagen und Freiflächen
§ 74 (1) Nr. 3 LBO | Nicht überbaute und nicht als Zugänge, Zufahrten und Terrassen angelegte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Schottergärten und lose Stein-/ Materialschüttungen sind nicht zulässig. |
| 2.2.1 | Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern | <p>Zum Ausgleich von Niveauunterschieden an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern zulässig. Der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu begrünen.</p> <p>Zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sowie zu öffentlichen Grünflächen (ausgenommen Baumbeete im Bereich der öffentlichen Parkierungsflächen) hin sind keine Stützmauern zulässig. Hier sind Niveauunterschiede mit Böschungen auszugleichen.</p> |
| 2.2.2 | Einfriedungen | <p>Tote Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sowie landwirtschaftlich genutzter Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig und 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen. Die Höhe bemisst sich von der angrenzenden Verkehrs- bzw. Grünfläche.</p> <p>Bei Lage und Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen sind Sichtfenster für gefahrloses Ein- und Ausfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.</p> |
| 2.2.3 | Garagenzufahrten und Stellplätze | Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. wassergebunden, mit Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. |
| 2.3 | Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser.
§ 74 (3) Nr. 2 LBO | <p>Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze und Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Rückhaltevolumen sind 3 m³ je 100 m² befestigte Fläche anzusetzen. Für die Gieß- und Brauchwassernutzung kann zusätzliches Speichervolumen geschaffen werden. Die Rückhaltung muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² befestigter Fläche haben.</p> <p>Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Ve-</p> |

getationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 10 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Hinweise:

1. Denkmalschutz

Es 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.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

2. 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.

Die einschlägigen DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und die Din 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind zu beachten.

Treten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen auf, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen. Zum Schutz des Grundwassers ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AnlagenVO wassergefährdende Stoffe - VAWs) zu beachten.

3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Obtususton-Formation (Unterjura).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Altlasten

Über das Vorkommen von Altablagerungen innerhalb des Plangebietes ist nichts bekannt. Sollten dennoch bei der Ausführung von Erdarbeiten Bodenkontaminationen auftreten, so ist das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.

5. Grund-, Sicker- und Drainagewasser

Grund-, Sicker- und Drainagewasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

6. Zisternen

Nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung sind Zisternen dem Geschäftsbereich Gesundheit beim Landratsamt Ostalbkreis anzuzeigen. Eine unterbliebene, unrichtige oder unvollständige Anzeige kann die Einleitung eines Bußgeldverfahrens nach sich ziehen.

Bei der Installation von Zisternen muss der § 17 Trinkwasserverordnung und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasserleitungen) beachtet werden.

7. Starkregen

Gemäß den Starkregengefahrenkarten der Stadt Schwäbisch Gmünd (<https://www.schwaebisch-gmuend.de/starkregengefahrenkarten.html>) besteht für das Plangebiet die Möglichkeit einer Betroffenheit. Es wird auf die Eigenvorsorge der Bürgerinnen und Bürger gegenüber Überflutungen hinweisen. Bereits während der Planung und dem Bau können Eigentümer Maßnahmen treffen, um ihr Eigentum vor den Folgen einer Überflutung durch Starkregen oder Hochwasser zu schützen. Entsprechend § 72 WHG handelt es sich auch bei Überflutungen infolge von Starkregen um Hochwasser. Überflutungen infolge von Starkregen fallen somit auch unter die nach § 5 Abs. 2 WHG allgemeine Sorgfaltspflicht von Jedermann.

Das Kanalsystem ist nicht auf Starkregenereignisse ausgelegt, weswegen nur ein geringer Anteil an Regenwasser abgeleitet werden kann. Es kann zu Rückstau im Kanal kommen. Aufgrund dessen wird auf die DIN 1986-100, das „Rückstau-Handbuch: Schutz vor Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz“ von Manfred Abt und die Pflicht der Grundstückseigentümer gem. § 19 „Sicherung gegen Rückstau“ der Abwassersatzung der Stadt Schwäbisch Gmünd verwiesen. Weiterführende Informationen befinden sich auf der Homepage der Stadt Schwäbisch Gmünd unter ‚Starkregen und Hochwasser‘ (<https://www.schwaebisch-gmuend.de/starkregen-und-hochwasser-vorsorge.html>).

8. Artenschutz

Rodungen von Gehölzen und Bäumen sind nur im Zeitraum nach dem 30. September und vor dem 1. März zur Vermeidung einer Störung von Brutvögeln und einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen durchzuführen.

Es wird angeregt, an Bäumen des Plangebiets sowie an oder in Gebäudefassaden künstliche Nisthilfen für Vögel und künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen. Bei der Initiierung bzw. Organisation einer dauerhaften Betreuung der Nisthilfen und Quartiere können ggf. die örtlichen Naturschutzvereinigungen unterstützen. Grundsätzliche Hinweise für Architekten und Bauherren, zur Integration von Fledermausquartieren und von Nistmöglichkeiten für Vögel in bzw. an Gebäuden, sind übersichtlich auf der Webseite www.artenschutz-am-haus.de zu finden.

Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben die Publikationen des „Projektes Sternenpark Schwäbische Alb“ sowie des „Biosphärenreservates Rhön“ (Stichwort: Außenbeleuchtung).

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Es wird empfohlen, den Ausführungen der folgenden Broschüren zu folgen:

Schmid et al. (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

LAG VSW (2023): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogel-schlagrisikos an Glas. Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten. Beschluss 21/01 – aktualisiert 2023.

Die Broschüren können beim Amt für Stadtentwicklung der Stadt Schwäbisch Gmünd eingesehen werden und stehen unter folgenden Links zum Download bereit: <https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infothek/merkblaetter>
<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>

9. Lärmschutz bei stationären Geräten

Es wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleis-tungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

10. DIN-Vorschriften

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