

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 560 E III "Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen"

Table with 3 columns: Gemarkung, Flur, and Lageplan. Includes details like 'Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB' and 'Maßstab 1:500'.

Für den Entwurf: Amt für Stadtentwicklung, Datum: 31.07.2025/22.04.2026, Planungsanlage entspricht § 1 Abs. 2 Para 20 Liegenschafts- und Vermessungsamt, Datum: 31.07.2025/22.04.2026

Table with 2 columns: Entwurf/Verfahren and Genehmigungsinstanz. Lists various decisions like 'Entwurf- und Veröffentlichungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB' and 'Ausfertigung für Inhalt und Verfahren'.

Hinweise

1. 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 Verfrachtung und Vergeudung zu schützen.

2. Geotechnische Hinweise: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlände der LGM (vorhandenen Geodaten im Ausrichtbereich der Gesteine der Opalinuston (Mittlerlage). Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

4. Denkmalschutz: Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DmSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DmSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

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

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

7. Starkregen: Im Hinblick auf § 5 Abs. 2 WHG Allgemeine Sorgfaltspflichten stellt die Stadt Schwäbisch Gmünd als Planungsgrundlage für eventuelle Schutzmaßnahmen Informationsmaterial und Starkregeneinstufung zur Verfügung.

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.

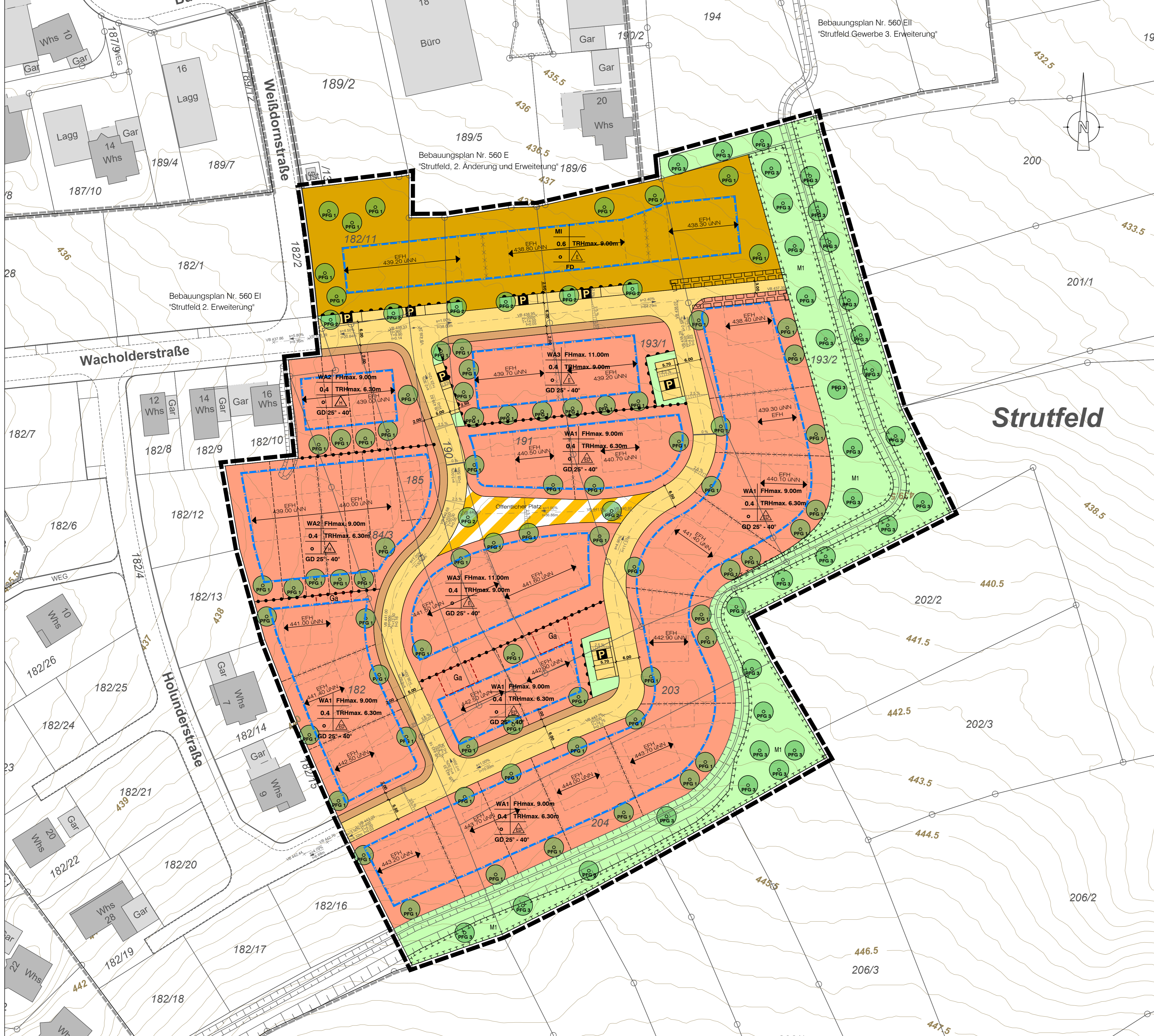
9. Lärmschutz bei stationären Geräten: Es wird auf die Einhaltung der Grundätze des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

10. Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte: Das Polizeipräsidium Aalen, Referat Prävention, weist darauf hin, dass der Einbau von Sicherheitstechnik dann besonders preiswert ist, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von gerippten einbruchresistenten Elementen nach DIN 1827-1600, mindestens des Widerstandsklasse RC 2 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung Stand halten.

Für begrünzte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 10 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Für Architekten und Bauherren besteht das Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeische Beratungsstelle.

Erreichbarkeit: Kriminalpolizeische Beratungsstelle Ostalbkreis PHK Reiner Klötzcher, Weisenhausgasse 1-3, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel. 07171796603, E-Mail: prevention.aalen@polizei.bwl.de



1.6 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze: Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sowie Zufahrten sind, da sie wasserundurchlässig anzulegen sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen: 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.

1.8 Ein- und Ausfahrtsverbot: Ein- und Ausfahrten sind an den besonders gekennzeichneten Stellen nicht zulässig.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwäbisch Gmünd für die Unterhaltung des Regenwasserkanals.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Maßnahme 1 - „Entwicklung einer Magerwiese“. Die Flächen sind als Magerwiese zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.11 Pflanzgebote: PFG 1 - Einzelbäume auf den Baugrundstücken. Im angefangenen 200 m² Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet und je angefangen 400 m² im Mischgebiet ist die Pflanzung von einem hochstämmigen Laubgehölz SU 16 cm vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 560 E I "Strutfeld 2. Erweiterung": § 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1 Dächer: 2.1.1 Dachform, Dachneigung: Geneigte Dächer sind mit einer Neigung von 25° - 40° zulässig. 2.1.2 Dachendeckung: Es sind nur Materialien in Dachziegelformat oder begrünte Dächer zulässig.

2.1.3 Firstrichtung / Gebäudesteilung: Gemäß Einschrieb im Lageplan. Abweichungen sind für abgewinkelte und untergeordnete Gebäudeteile zulässig, wenn der Querbau 1/2 der Gebäudeseitenlänge nicht überschreitet.

2.1.4 Dachaufbauten und Dachanschnitte: Dachaufbauten sind nur bei einer Traufhöhe bis maximal 5 m zulässig. Dachaufbauten sind bis max. 2/3 des Hausgrundes zugelassen.

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.

2.2.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern: Zum Ausgleich von Niveauunterschieden an Grundstücksflächen sind öffentliche Verkehrsflächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern zulässig.

2.2.2 Einfriedungen: Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grundflächen sind mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und um mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

2.2.3 Garagenzufahrten und Stellplätze: Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserundurchlässig herzustellen, z.B. wasserbeton, mit Rasengittersteinen oder weitaugigen Pflaster.

2.3 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser: Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze und Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwässerung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen anzulegen.

Zeichenerklärung: 1. Festsetzungen des Bebauungsplanes (WA, M, 0.4, FH max, TRH max, EFH, etc.) and 2. Örtliche Bauvorschriften (DN 25-40, GD, FD, etc.)

Table with 2 columns: Art der Nutzung and Höhe baulicher Anlagen. Lists various building types and their corresponding height restrictions.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 560 E III "Strutfeld 4. Erweiterung Wohnen" 17.11.2025 / xx.xx.2026. Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde: Baunutzungsverordnung (BauNVO), Landesbauordnung (LBO), Planzeichenverordnung (PlanZV).

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO. MI Mischgebiet Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß Einschrieb im Lageplan 0,6.

1.3 Höhenlage von Gebäuden § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB. Die festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen (EFH) dürfen um bis zu 30 cm überschritten und um bis zu 50 cm unterschritten werden.

1.4 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1), (2), BauNVO. Gemäß Einschrieb im Lageplan Offene Bauweise. Im WA1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im WA2 sind nur Reihenhäuser zulässig. Im MI und WA3 sind nur Einzelhäuser zulässig.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (1), (3) BauNVO. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.