



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 660 All "Unterm Bilsen 2. Erweiterung"

Table with 2 columns: Gemarkung, Flur, Weiler, Lageplan, Maßstab, Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung, etc.

Für den Entwurf: Amt für Stadtentwicklung, Planungszentrale, Datum: 24.09.2018/18.03.2019

Entwurf: Gerhard Huxner, Brigi Peich

- Entwurfs- und Auslegungsbefehl nach § 3 (2) BauGB, Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB, Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB, etc.

Ausfertigung für Inhalt und Verfahren: Schwäbisch Gmünd, den ... Bürgermeisteramt

Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB und § 74 (7) LBO: Schwäbisch Gmünd, den ... Bürgermeisteramt

Zeichenerklärung 1. Festsetzungen des Bebauungsplanes

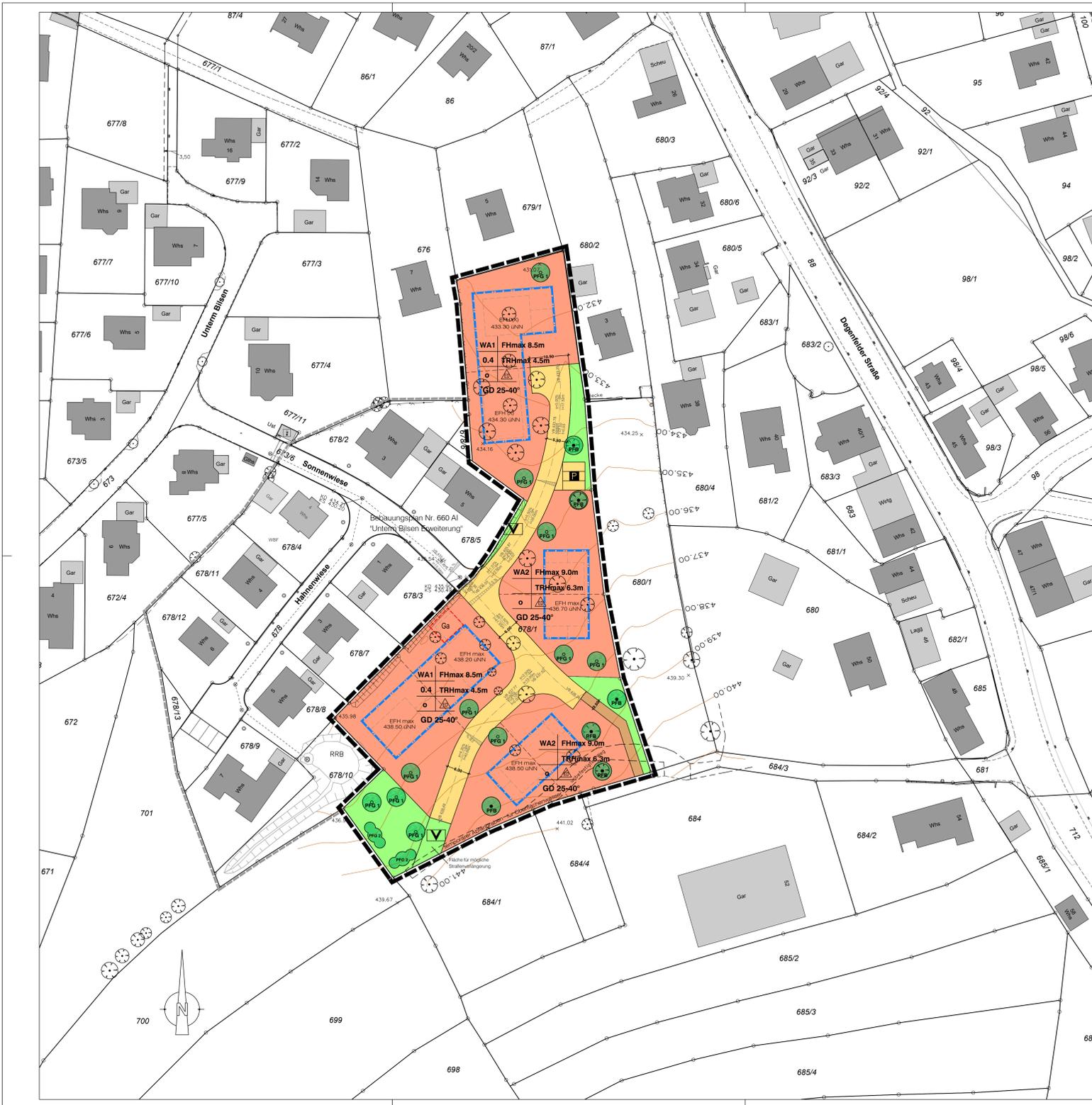
Table with 2 columns: Symbol, Description (e.g., WA Allgemeines Wohngebiet, 0.4 Grundflächenzahl, FH max maximale Firsthöhe, etc.)

2. örtliche Bauvorschriften

GD 25-40° Geneigte Dachform

3. Nachrichtliche Darstellung

Table with 2 columns: Symbol, Description (e.g., Böschung, Gebäudevorschlag, geplante Grenzen, Baumbestand, bestehende Höhen, geplante Straßenhöhen, Untergeschosse können nur über Hebeanlagen entwässert werden)



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 660 All „Unterm Bilsen 2. Erweiterung“

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.5.2017
Landesbauordnung (LBO) i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung v. 23.02.2017
Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F.v. 18.12.1990 zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 660 All „Unterm Bilsen 2. 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

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Im Bereich WA1 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe 8,5 m. Das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe beträgt 4,5 m.

1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1), (2) BauNVO: Gemäß Einschnitt im Lageplan offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB: Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

1.5 Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.6 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.

1.7 Höhenlage von Gebäuden § 9 (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB: Die festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen dürfen nicht überschritten werden. Sie dürfen um bis zu 30 cm unterschritten werden.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Grundstücksflächen Nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und nicht überbaut und als Zugänge und Terrassen angelegte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

1.9 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25a BauGB: An den im Lageplan dargestellten Stellen sind heimische, standortgerechte Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.10 Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25b BauGB: PFB: Erhalt der bestehenden Bäume gemäß Eintrag im Lageplan. Der Gehölzbestand ist während der Bauzeit mit Baustellenzäunen abzusperren und gegen Beschädigungen zu schützen.

2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 660 All „Unterm Bilsen 2. Erweiterung“

2.1 Dächer § 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung: Es sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 25°-40° zulässig. Ausnahmen: Gebäude mit begründeten Dächern können die festgesetzte Dachneigung um bis zu 10° unterschreiten.

2.1.2 Dacheindeckung: Es sind nur rote, braune und graue Materialien in Dachziegelformat zulässig oder begrünte Dächer.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte: Dachaufbauten sind bis max. 2/3 des Hausgrundes zulässig, Dacheinschnitte bis max. 1/3 des Hausgrundes.

2.2 Außenanlagen und Freiflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.2.1 Auffüllungen und Abgraben: Zum Ausgleich von Niveauunterschieden entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind max. 100 cm hohe Stützmauern mit mindestens 50 cm Abstand zur öffentlichen Fläche zulässig.

2.2.2 Einfriedungen: Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig.

2.2.3 Garagenzufahrten und Stellplätze: sind wasserdrurchlässig herzustellen, z.B. wassergebunden, mit Rasengittersteinen oder weitligem Pflaster.

2.3 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser. § 74 (3) Nr. 2 LBO: Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind die anfallenden Oberflächenwasser von neu bebauten befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze und Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwässerung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und in den Kanal abzuleiten.

Hinweise:

- 1. Vor Beginn von Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.
2. Über das Vorkommen von Altablagern innerhalb des Plangebietes ist nichts bekannt.
3. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden.

- 4. Nach § 13 Abs.4 der Trinkwasserverordnung sind Zisternen dem Geschäftsbereich Gesundheit beim Landratsamt Ostalbkreis anzuzeigen.
5. Grund-, Sicker- und Drainagewasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden.

- 6. 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.
7. Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

- 8. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- 9. Pflanzlisten: Beispiele für geeignete Laubbäume PFG 1: Acer campestre, Feldahorn, Carpinus betulus, Hainbuche, Fraxinus excelsior, Gewöhnliche Esche, Prunus avium, Vogel-Kirsche, Quercus petraea, Trauben-Eiche, Quercus robur, Stiel-Eiche.

- Beispiele für geeignete Laubsträucher PFG 2: Acer campestre, Feldahorn, Carpinus betulus, Hainbuche, Cornus sanguinea, Roter Hartrieel, Corylus avellana, Gewöhnlicher Hasel, Elyonurus europaeus, Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare, Liguster, Prunus spinosa, Schlehe, Rosa canina, Hundsröse, Viburnum lantana, Welliger Schneeball.

- 10. Zur Vorbeugung von Lärmschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.