

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. A 17 EIII "Käppelesäcker IV"

Gemarkung Straßdorf, Lageplan, Flur Straßdorf, Maßstab 1:500, Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB, Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB, Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB, Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Für den Entwurf: Amt für Stadtentwicklung, Planungsgruppe Entwurf 11.03.2019, Datum: 11.03.2019, Abteilungsplanung, Stadtenwicklungs- und Bauwesen

Hinweise: 1. Vor Beginn von Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallwirtschaft mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen. 2. Über das Vorkommen von Altablagungen innerhalb des Plangebietes ist nichts bekannt. Sollten dennoch bei der Ausführung von Erdarbeiten Bodenkontaminationen auftreten, so ist das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren. 3. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Anhörung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen. 4. Nach § 13 Abs 4 der Trinkwasserordnung sind Zisternen dem Geschäftsbereich Gesundheit beim Landratsamt Ostalbkreis anzuzeigen. Eine unterbeliebene, unrichtig oder unvollständige Anzeige kann die Einleitung eines Bußgeldverfahrens nach sich ziehen. 5. Bei der Installation von Zisternen muss der § 17 Trinkwasserordnung und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasserleitungen) beachtet werden. 6. Grund-, Sicker- und Drainagewasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden. 7. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen. 8. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerStG) wird verwiesen. 9. Zum Bauablauf wurde ein Grünordnungsplan vom Büro LK&P erstellt. Wesentliche Ergebnisse dieses Grünordnungsplans sind als verbindliche Festsetzungen in den Bauablaufplan übernommen. 10. 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. 11. Pflanzliste standorttypische und heimischer Arten: Laubbäume: Feld-Ahorn, Hartriegel, Hainbuche, Roteiche, Vogelkirsche, Stieleiche, Berg-Ahorn, Winter-Linde, Sommer-Linde, Obstbaumne mit Hochstamm; Sträucher: Hartweid, Haselnuss, Pfaffenbutten, Schlehe, Heckenrose, Karthoffelrose, Schmeibell, Wildrosen, Heckenkirsche, Salweide, Holunder, Faulbush, Wein-Rose; Cornus sanguinea, Corylus avellana, Eonymus europaeus, Prunus spinosa, Rosa canina, Viburnum lantana, Crataegus laevigata, Lonicera xylosteum, Salix caprea, Sambucus nigra, Fraxinus almar, Rosa rubiginosa

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

Zeichenerklärung des Bebauungsplans

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes categories like Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl, maximale Firsthöhe, maximale Traufhöhe, festgesetzte Erdgeschulftüßbodenhöhe, offene Bauweise, Baugrenze, öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Parkierungsfläche, öffentliche Verkehrsfläche Fußweg, Wirtschaftsweg, private Erschließungsfläche, öffentliche Grünfläche, Spielplatz, private Grünfläche, Pflanzgebiet Baum, Flächen für Garagen, Flächen für Carport, Versorgungsanlagen Trafost.

2. Örtliche Bauvorschriften

GD 20-40: Geeignete Dachform, FD: Flachdach, F: Firstrichtung

3. Nachrichtliche Darstellung

unterirdischer Kanal, Grenze der Flur, geplante Grenzen, bestehende Höhen, geplante Straßenhöhen



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. A 17 EIII "Käppelesäcker IV". Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Landesbauordnung (LBO), Planzeichenverordnung (PlanZVO).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. A 17 EIII "Käppelesäcker IV". 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) gemäß Einschieß im Lageplan. Im Bereich WA1 und WA2 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe 8,5 m. Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 4,5 m.

1.3 Höhenlage von Gebäuden § 9 (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB. Die festgesetzten Erdgeschulftüßbodenhöhen (EFH) dürfen nicht überschritten werden. Sie dürfen um bis zu 50 cm unterschritten werden.

1.4 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1), (2) BauNVO. Gemäß Einschieß im Lageplan offene Bauweise.

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

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

1.7 Nebenanlagen § 14 (1) i.V.m. § 23 (5) 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 Geh- Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB. Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwäbisch Gmünd Stadtentwässerung für die Einleitung und Unterhaltung einer Entwässerungsleitung.

1.9 Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB. Die im Lageplan eingetragenen privaten Grünflächen sind zur Ortsrandgrünung entsprechend dem Pflanzgebot PFG 3 unter Ziffer 1.11 als Streuobstwiese zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

CEF-Maßnahme Fledermäuse: An den bestehenden und geplanten Gebäuden oder dem Baumbestand der Umgebung sind als Ersatz für entfallende Habitate geeignete Quartiere für Fledermäuse zu schaffen. Dazu sind insgesamt 5 Fledermausspaltenkästen und eine Großraumhöhle an geeigneter Stelle zu exponieren.

1.10.1 Ersatzmaßnahme E 1 "Anlage einer extensiven Mähwiese". Auf den Flächen der Flst. 564 und 565 der Gemarkung Straßdorf Flur Straßdorf ist als Ausgleich für den Verlust einer FFH-Flächendrainwiese mit 5.263 m² Fläche im Plangebiet die bestehende intensiv genutzte Grünlandfläche in eine extensive Mähwiese mit einer Größe von 7.606 m² umzuwandeln.

1.10.2 Ersatzmaßnahme E 2 "Waldrefugien". Im Bereich des Flst. 1894 der Gemarkung Schwäbisch Gmünd werden zwei Waldrefugien gemäß dem Alt- und Tothholzkonzept des Landes Baden-Württemberg angelegt. Durch die Anlage der Refugien ergibt sich auf einer Fläche von ca. 62.836 m² eine Aufwertung der Biotope von ca. 207.099 Okupunkten.

1.10.3 Ersatzmaßnahme E 3 "Felderehenfenster". Im Bereich der Flurstücke 1270, 1271, 1427, 1432 und 1433 der Gemarkung Straßdorf Flur Straßdorf sind auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Anlage 2 insgesamt drei ruderale Blühstreifen anzulegen.

1.11 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25a BauGB. PFG 1: An den im Lageplan dargestellten Stellen sind mittel- bis großkrönige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2. Örtliche Bauvorschriften Nr. A 17 EIII "Käppelesäcker IV". 2.1 Dächer § 74 (1) Nr. 1 LBO. 2.1.1 Dachform, Dachneigung. Im Bereich WA 1 sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 20°-40° zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung. Es sind nur Materialien in Dachziegelformat zulässig oder begrünte Dächer. Reflektierende und glänzende Oberflächen sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergiegewinnung und für solare Energieerzeugung, nicht zulässig.

2.1.3 Firstrichtung / Gebäude-stellung. gemäß Einschieß im Lageplan. Abweichungen sind für abgewinkelte und untergeneigte Gebäude zulässig, wenn der Querbau 1/2 der Gebäudesattelneigung nicht überschreitet.

2.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte. 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.

2.2 Außenanlagen und Freiflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO. 2.2.1 Außenanlagen. Nicht überbaute und als Zugänge und Terrassen angelegte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen, lose Stein-/Materialschüttungen sind nicht zulässig.

2.2.2 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern. Zum Ausgleich von Niveauunterschieden entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern mit mindestens 50 cm Abstand zur öffentlichen Fläche zulässig.

2.2.3 Einfriedungen. Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.

2.2.4 Garagenzufahrten und Stellplätze. sind wasserundurchlässig herzustellen, z.B. wasserbetoniert, mit Rasengittersteinen oder weitaugigem Pflaster (Fugenbreite mind. 3 cm).

2.3 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser. § 74 (3) Nr. 2 LBO. Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze und Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langameren Abwärtshaltung und für die Grund- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in den Kanal abzulassen. Als Bemessungswert für das Volumen ist 3 m³ je 100 m² befestigte Fläche anzusetzen, davon sind 2/3 des Volumens zur Rückhaltung vorzusehen.

2.3.1 Flächen zum Anpflanzen siehe Textteil 1.11. 2.3.2 Flächen für Garagen. 2.3.3 Flächen für Carport.