

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und örtliche Bauvorschriften "Költhaldenstraße"

Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Rainweide/Liguster
Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
Rosa canina, Hunds-Rose
Prunus spinosa, Schlehe
Salix caprea, Sal-Weide
Salix cinerea, Grau-Weide
Salix purpurea, Purpurweide
Sambucus nigra + racemosa, Schwarzer + Trauben Holunder
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball

Qualitäten: Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm

Gemarkung **Straßdorf** Lageplan
Flur **Straßdorf** Maßstab **1 : 500**

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1), 13a (3) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a (3) Nr. 2 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Für den Entwurf **LK&P** Amt für Stadtentwicklung
Planungsunterlage entspricht § 1 Abs. 2 PlanZVO Abteilung Stadtplanung, Stadtentwicklung und Städtebau
Stand 27.08.2018/ 16.08.2019/ 23.10.2019 Datum
Gerhard Hackner Birgit Pedoth

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB von _____ bis _____
Benachrichtigung der Behörden nach § 3 (2) BauGB
erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB
erneute Öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB von _____ bis _____
Beschluss über Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB
Beschluss über Änderungen oder Ergänzungen nach § 4a (3) BauGB
Satzungsbeschluss (Text nebenstehend) 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 der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften.
Beurkundung **Schwäbisch Gmünd, den**

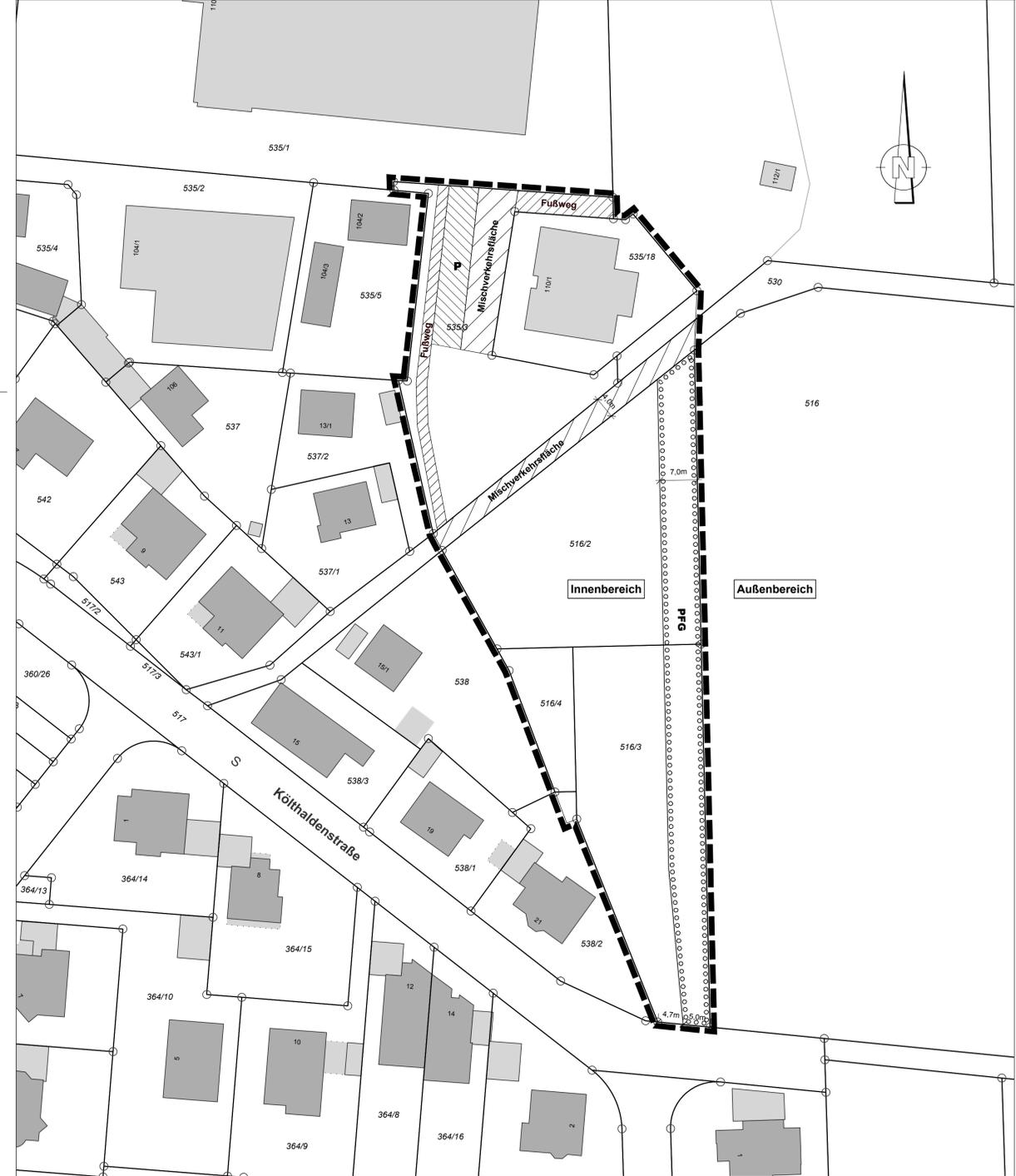
Bürgermeisteramt Richard Arnold Oberbürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Signatur gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO)

6. Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Mischverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplätze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)



KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „KÖLTHALDENSTRASSE“ GEMÄSS § 34 (4) NR. 3 BAUGB Stand 23.10.2019

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 03.11.2017
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 21.11.2017
 Landesbauordnung (LBO) i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017
 Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB Gemäß Einscrieb im Lageplan.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB Bereitstellung von Quartieren für Vögel (Höhlenbrüter) Als Maßnahme für einen möglichen Habitatsverlust von Höhlenbrütern sind in den umgebenden Gehölzbeständen je 2 Nisthilfen für den Feldsperling (Einflugöffnung 32 mm) und den Star (Einflugöffnung 45 mm) anzubringen.
 - Pflanzgebot** § 9 (1) Nr. 25a BauGB Das Pflanzgebot (PFG) ist zur Ortsrandeingerüstung als dichtes Gehölz zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei sind im Abstand von 12-15 m ein Laubbaum sowie darüber hinaus pro 100 m² Pflanzgebotfläche 20 Sträucher gruppenweise anzupflanzen, so dass mindestens 75 % der Fläche überdeckt sind. Stammumfang für Laubbäume mind. 18 – 20 cm und für Obstbäume mind. 12 – 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über Gelände. Pflanzliste siehe Hinweise Nr. 15
- Örtliche Bauvorschriften**
 - Dächer** § 74 (1) Nr. 1 LBO
 - Dacheindeckung** Es sind nur Materialien in Dachziegelformat zulässig oder begrünte Dächer. Bei der Farbgebung der Dachdeckung sind bei geneigten Dächern, die nicht begrünt sind, nur gedeckte Farbtöne der RAL-Gruppen 30, 70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Reflektierende und glänzende Oberflächen sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für Solarkollektoren, nicht zulässig.
 - Solaranlagen** Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:
 - bei geneigten Dächern ab 15° Dachneigung nur innerhalb der Dachflächen in der Neigung des Daches (nicht aufgeständerte Anlagen),
 - bei Flach- und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung mit einem Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 1,50 m und einer Höhe von maximal 1,00 m über der Dachfläche (aufgeständerte Anlagen).
 - Gebäudehöhen** § 74 (1) Nr. 1 LBO Das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe beträgt 4,5 m, gemessen vom bestehenden Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der zulässigen Gebäudehöhe.
 - Außenanlagen und Freiflächen** § 74 (1) Nr. 3 LBO
 - Auffüllungen und Abgrabungen** Zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen den Grundstücken bzw. zu den Verkehrsflächen sind Auffüllungen bis 50 cm Höhe zulässig. Stützmauern sind zu begrünen.

- Garagenzufahrten und Stellplätze** Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen private Verkehrs-, Park- und Hofflächen wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser** § 74 (3) Nr. 2 LBO Das anfallende Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze, Zufahrten usw. ist zur Regenrückhaltung, zur lang-samen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in den Mischwasserkanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Volumen ist 3 m³ je 100 m² befestigte Fläche anzusetzen, davon sind 2/3 des Volumens zur Rückhaltung vorzusehen. Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² befestigter Fläche haben. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 10 cm braucht anteilig kein Puffer-volumen nachgewiesen werden.

- Hinweise:**
- Bezüglich der Lastfreiheit oberhalb von Baugrubenböschungen sind die Anforderungen nach DIN 4124 einzuhalten.
 - Die Standsicherheit einer Baugrubenböschung im Plangebiet ist anzunehmen, sofern diese mit 60° Neigung und Berme ausgeführt wird. Gleichwohl können schollenförmige Ausbrüche nicht ausgeschlossen werden. In diesen Fällen sind die Böschungswinkel zu reduzieren bzw. die entsprechenden Bereiche durch geeignete Maßnahmen zu sichern.
 - Die Einrichtung von gebäudeumspannenden Dränagen in der Trag- und Sauberkeits-schicht ist für die Ableitung von Stauwasser, das sich in den gering durchlässigen Li-as-Schichten sammeln kann, zu empfehlen. Für die Planung der Entwässerung, der Dränage und der Untergeschoßausführung sind die Vorgaben der DIN 4095, DIN 18195 und DIN 1986 zu beachten. Das Drainagewasser ist in Retentionsvorrichtungen (z.B. durch Staukissen, weiße Wannen etc.) aufzufangen. Grund-, Sicker- und Drainagewasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.
 - Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Für jedes Wohngebäude sind die Randbedingungen der Gründung einzelfallbezogen festzulegen und die Gründungsausführung entsprechend der Art des Objektes durch den Statiker im Detail zu dimensionieren. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstätengesetz (LagerStG) wird verwiesen.
 - Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. Der 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. Der aus den Baugruben anfallende Erdaushub kann nach Eignungsprüfung zur Geländemodellierung (Terrassen usw.) Verwendung finden. Beim Aushub ist darauf zu achten, dass das Rohplanum nicht bei niederschlagsreicher Witterung freigelegt und unnötig durchweicht wird. Die Zwischenlagerung im Baufeld ist so vorzunehmen, dass die Standsicherheit des natürlichen Hangs und der künstlich angelegten Böschungen nicht beeinträchtigt werden. Eine Zwischenlagerung über mehr als 6 Wochen hinweg sollte nicht erfolgen. Das zum Wiedereinbau bestimmte Bodenmaterial aus den Baugruben sollte durch Abwalzen gegen eindringendes Niederschlagswasser und der damit verbundenen Aufweichung geschützt werden. 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.
 - Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der der Gesteine der Arien-talkalk-Formation (Unterjura), welche im Plangebiet von quartärem Lösslehm mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem oberflächennahen, saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Im obersten Abschnitt der Arien-talkalk-Formationen können einige geringmächtige Ölschieferlagen vorkommen. Hier besteht die Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. der Versauerung des Bodens durch das Überbauen von Ölschiefergesteinen und der damit verbundenen Sulfatneubildung aus Pyrit. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Diesbezüglich wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein fachkundiges Büro empfohlen.
 - 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.