

## 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

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Gemäß Einschrieb im Lageplan.
- 1.2 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.
- 1.3 Pflanzgebot**  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB  
Das Pflanzgebot (PFG) ist zur Ortsrandeingrünung als dichtes Gehölz zu entwickeln und dauerhaft zu gestalten. Dabei sind im Abstand von 12-15 m ein Laubbaum sowie darüber hinaus pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche 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*

### 2. Örtliche Bauvorschriften

- 2.1 Dächer**  
§ 74 (1) Nr. 1 LBO
- 2.1.1 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.

### **2.1.2 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).

### **2.2 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.

### **2.3 Außenanlagen und Freiflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO**

#### **2.3.1 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.

#### **2.3.2 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.

### **2.4 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 langsamen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in den Mischwasserkanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Volumen ist 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche anzusetzen.

setzen, davon sind 2/3 des Volumens zur Rückhaltung vorzusehen. Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> 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:

1. Bezüglich der Lastfreiheit oberhalb von Baugrubenböschungen sind die Anforderungen nach DIN 4124 einzuhalten.
2. 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.
3. Die Einrichtung von gebäudeumspannenden Dränagen in der Trag- und Sauberkeitsschicht ist für die Ableitung von Stauwasser, das sich in den gering durchlässigen Lias-Schichten sammeln kann, zu empfehlen. Für die Planung der Entwässerung, der Drainage 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.
4. 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 Lagerstättengesetz (LagerstG) wird verwiesen.
5. Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. 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. 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 verbunden 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.

6. Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich der der Gesteine der Arietenkalk-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 Arietenkalk-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.
7. 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.
8. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.
9. Bei der Installation von Zisternen muss der § 3 Abs.3 Trinkwasserverordnung (Anzeige Nutzung einer Betriebswasseranlage bei Brauchwassernutzung) und § 17 Trinkwasserverordnung und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasserleitungen) beachtet werden. 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.
10. Die erforderlichen Rodungen dürfen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zum Schutz der Brutvögel durchgeführt werden. Die erforderlichen Gebäudeabrisse dürfen nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Januar zum Schutz der Fledermäuse durchgeführt werden.
11. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger und dem damit verbundenen Straßenbau ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
12. Bei Stützmauern und Einfriedungen ist mit dem Wandfuß ein Abstand von mindestens 0,50 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
13. Das Plangebiet ist nur leicht geneigt. Im Falle von Starkregen und Schneeschmelze

bei gefrorenem Boden ist mit Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen zu rechnen. Im Hinblick auf § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Allgemeine Sorgfaltspflichten stellt die Stadt Schwäbisch Gmünd als Planungsgrundlage für eventuell nötige Schutzmaßnahmen Informationsmaterial und Starkregengefahrenkarten zur Verfügung. Diese sind abrufbar unter: <https://www.schwaebisch-gmuend.de/starkregengefahrenkarten.html>.

14. Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht, offene Kellertreppen mit einer parallel verlaufenden Schräge zu versehen. Überprüfen der Baugesuche auf mögliche Amphibienfallen und Planung von Abdeckgittern oder Ausstiegshilfen für diese Tiergruppen.
15. Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 33 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

## 15. Pflanzlisten

Zur textlichen Festsetzung 1.3

Laubbäume: *Acer platanooides*, Spitz-Ahorn  
*Acer campestre*, Feld-Ahorn  
*Acer pseudoplatanus*, Berg-Ahorn  
*Carpinus betulus*, Hain-Buche  
*Tilia platyphyllos*, Sommer-Linde  
*Tilia cordata*, Winter-Linde

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen

Obstbäume: (Liste kann durch weitere lokal typische Obstsorten ergänzt werden)

Apfel	Klarapfel	Jakob Fischer
	Kaiser Wilhelm	Roter Boskop
	Rote Sternrenette	Böbinger Sämling
	Lorcher Schulzenapfel	Landsberger Renette
Birne	Gellerts Butterbirne	Gute Graue
	Gelbmöstler	Gute Luise
	Kirsche Große	Prinzessin Hedelfinger
	Schneiders späte Knorpel	Knauffs Schwarze
	Regina	
Zwetschgen	Ontariopflaume	Hanita
	Stanley	

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 12-14, 3 x v. m. Ballen

Sträucher: *Cornus sanguinea*, Roter Hartriegel  
*Corylus avellana*, Haselnuss

Crataegus laevigata, Zweigriffeliger Weißdorn  
Crataegus monogyna, Eingriffeliger 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, Grauweide  
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