



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 316 B „Gmünder Feld III“ ENTWURF 26.08.2019					
Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) BauNutzungsverordnung (BauNVO) Landesbauordnung (LBO) Planzeichenverordnung (PlanZVO)		i.d.F.v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2017 i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung v. 23.02.2017 i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2017		Im Bereich WA 2 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe, gemessen von der zur Ausführung kommenden Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) 9,0 m. Die zulässige Traufhöhe beträgt, gemessen von der zur Ausführung kommenden EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 5,5 - 6,5 m. Im Bereich WA 3 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe, gemessen von der zur Ausführung kommenden Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) 9,0 m. Das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe beträgt, gemessen von der zur Ausführung kommenden EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 6,3 m. Allgemein für alle Bereiche gilt: - Die zulässige Firsthöhe wird von der zur Ausführung kommenden Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe gemessen. - Die zulässige Traufhöhe wird von der zur Ausführung kommenden EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. - Ausnahmen von der zulässigen Traufhöhe können bei geneigten Dächern auf jeder Gebäudeseite bis auf 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge zugelassen werden. - Bei Flachdächern ist als Gebäudehöhe die festgesetzte Traufhöhe maßgebend.	
1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 316 B „Gmünder Feld III“				1.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB	
1.1 Art der Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 und § 1 (5) BauNVO § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 und § 1 (5) BauNVO		Allgemeines Wohngebiet innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes - können Schank- und Speisewirtschaften i. S. v. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden werden Ausnahmen i. S. v. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.		sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.	
1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO		Die Grundflächenzahl (GRZ) im WA beträgt 0,4. Im Bereich WA 1 beträgt die zulässige Firsthöhe, gemessen von der zur Ausführung kommenden Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) 8,5 m. Das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe beträgt, gemessen von der zur Ausführung kommenden EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 4,6 m.		1.5 Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB	
				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. - in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 20 qm nicht überschreitet.	
				1.7 Ein- und Ausfahrtsverbot	
				Ein- und Ausfahrten sind an den besonders gekennzeichneten Straßenabschnitten nicht zulässig	
				1.8 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.	
				1.9 Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	
				Im Bereich der privaten Grünflächen dürfen keine Nebenanlagen erstellt werden und keine Flächenbefestigungen ausgeführt werden.	
		1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1), (2) BauNVO			
		Gemäß Einschrieb im Lageplan Offen, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.			

1.10 Pflanzgebote
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

PFG 1 „Begrünung privater Grünflächen“:
Auf den im Grünordnungsplan dargestellten Flächen sind pro 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter mittel- oder großkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Grünordnungsplan eingetragene Lage der Baumstandorte ist nicht bindend (siehe Pflanzliste 1 in Hinweise).

PFG 2 „Begrünung öffentlicher Grünflächen“:
Auf den im Grünordnungsplan dargestellten Flächen sind heimische, standortgerechte großkronige Laubbaum-Hochstämme gemäß der Pflanzliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Grünordnungsplan eingetragene Lage der Baumstandorte ist bindend. Für die Wieseneinsatz ist gebietschemisches und artenreiches Saatgut zu verwenden. Die Fläche ist dauerhaft 3-schichtig mit Abraum des Mahuts zu pflegen und zu unterhalten (siehe Pflanzliste 2 in Hinweise).

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

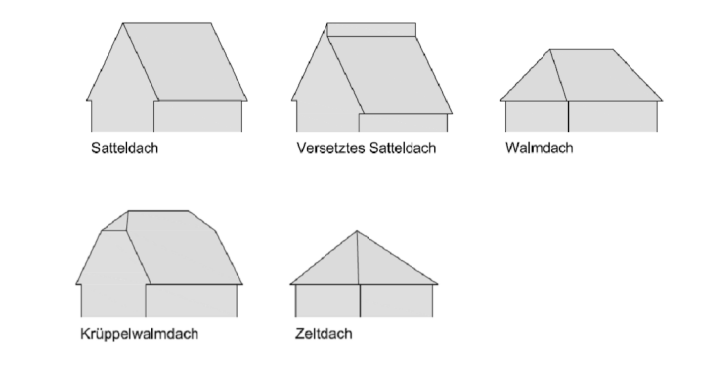
„Entwicklung einer mageren Streuobstwiese“:
Die im Grünordnungsplan dargestellten Flächen sind als Magerwiese zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als Extensivgrünland zu pflegen (2malige Mahd ab 1. Juli, keine Düngung, Entfernung des Mahuts). Auf der Fläche sind hochstämmige Obstbäume lokal verbreiteter Sorten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzensatz ca. 15x15 m. Für die Wieseneinsatz ist ausschließlich gebietschemisches und artenreiches Saatgut zu verwenden.

1.12 Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

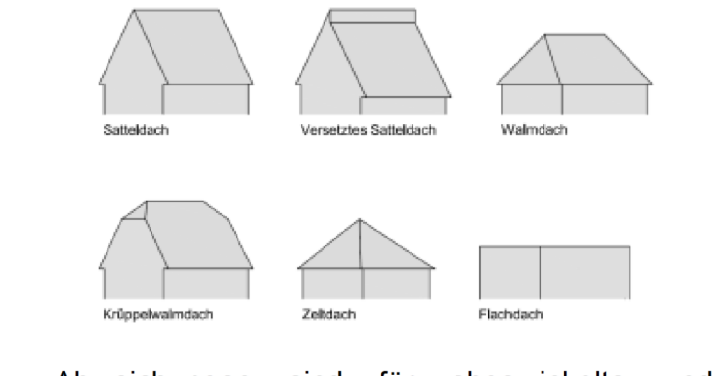
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwäbisch Gmünd und Stadtentwässerung für die Einleitung und Unterhaltung von Abwasserkanälen.

2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 316 B „Gmünder Feld III“**2.1 Dächer**
§ 74 (1) Nr. 1 LBO**2.1.1 Dachform, Dachneigung**

Im Bereich WA 1 und WA 2 sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 20°-40° zulässig.



Im Bereich WA 3 sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 20°-40° und Flachdächer zulässig.



Abweichungen sind für abgewinkelte und untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

Pultdächer sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig.

Es sind nur helle Materialien in Dachziegelformat (Hellbezugswert größer oder gleich 40) zulässig oder begrünte Dächer.
Reflektierende und glänzende Oberflächen sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergieerzeugung und für solare Energieerzeugung, nicht zulässig.

Flachdächer und Garagendächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 15° sind zu begrünen.

Abweichungen sind für abgewinkelte und untergeordnete Gebäudeteile zulässig, wenn der Querbau 1/2 der Gebäudesitenlänge nicht überschreitet.

2.1.3 Firstrichtung / Gebäude-stellung**2.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten sind bis max. 2/3 des Hausgrundes zulässig, 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. Zum Erstgang ist ein Abstand von 2,0 m gemessen vom Hausgrund einzuhalten.

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

Öffentliche Grün- und Freiflächen:
Gestaltung und Pflege als naturnahe Grünfläche mit artenreichen Wiesen, Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Arten, sind zulässig. Befestigungen für Fußwege, einzelne Sitz- und Spielgelegenheiten sind zulässig. Lose Stein-/ Materialschüttungen sind nicht zulässig (Steingärten).

Private Grün- und Freiflächen:
Pflanzgebot 1 ist zu beachten. Lose Stein-/ Materialschüttungen sind nicht zulässig (Steingärten).

2.2.1 Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern

Zum Ausgleich von Niveauunterschieden an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern zulässig.
Zum Ausgleich von Niveauunterschieden an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern nur aus Naturstein zulässig.
Der Abstand zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss mindestens 0,5 Meter betragen. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu begrünen.
Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen sind nicht zulässig.

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und 0,5 Meter von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Einfriedungen im Bereich zu öffentlichen Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen sind nur als Zäune mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und müssen min. 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt und eingegürtet werden.

Bei Lage und Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen sind Sichtfenster für gefahrloses Ein- und Ausfahren zu berücksichtigen.

2.2.3 Garagenzufahrten und Stellplätze**2.3 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser.**
§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

sind wasserdrüchlässig herzustellen, z.B. wassergebunden, mit Rasengittersteinen oder weittüftigem Pflaster (Fugenbreite mindestens 3 cm).

Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze und Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsame Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und in den Kanal abzulassen. Als Bemessungswert für das Volumen sind 3 m³ je 100 m² befestigter Fläche anzusetzen, davon sind 2/3 des Volumens zur Rückhaltung vorzusehen. Die Zisternen 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 Puffervolumen nachgewiesen werden.

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 Altlagierungen 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 unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis auf den Abstieg des Werktales nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DöSchG). Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DöSchG wird verwiesen.

4. Nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung sind Zisternen dem Geschäftsbereich Gesundheit beim Landratsamt Ostalbkreis anzuzeigen. Eine unterliebene, unrichtige oder unvollständige Anzeige kann die Einleitung eines Bußgeldverfahren nach sich ziehen.

5. Bei der Installation von Zisternen muss der § 17 Trinkwasserverordnung 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 EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

8. Bei der Arienkalk-Formation ist mit Olschiefergestein zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Olschiefergesteinen durch Staubeildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Olschiefer können betonangreifendes, safttaugliches Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Olschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

9. Im Rahmen der Bauausführung sind die Immissionsrichtwerte der „AVV Baulärm“ einzuhalten.

10. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerStG) wird verwiesen.

11. Die bei der Herstellung von Straßen, Wegen und Entwässerungseinrichtungen entstehenden Böschungen sowie der Stützbeton für Einfassungen öffentlicher Verkehrsflächen, sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden.
Der Eingriff des Stützbetons in die Grundstücke beträgt max. 20 cm in der Breite und max. 50 cm in der Tiefe (vertikale Ausdehnung). Der Unterbau der Verkehrsflächen sowie notwendige Untergrundverbesserungen z.B. durch grobes Haufwerk sind ebenfalls in einer Breite bis zu 1,00 m zu dulden.

12. 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 Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.
Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten.

13. Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des Lärmschutzes für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten* dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu nachbarnahen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen) müssen eingehalten und die zulässigen Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

14. Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Stadtplanungs- und Baurechtsamt, Marktplatz 1, 73525 Schwäbisch Gmünd eingesehen werden.

15. Im Hinblick auf die § 5 Abs. 2 WHG Allgemeine Sorgfaltspflicht stellt die Stadt Schwäbisch Gmünd als Planungsgrundlage für eventuelle nötige Schutzmaßnahmen Informationsmaterial und Starkregengefahrenkarten zur Verfügung. Diese sind abrufbar unter: <https://www.schwaebisch-gmuend.de/starkregengefahrenkarten.html>.

16. Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan vom Büro Stadtlandingenieure erstellt. Wesentliche Ergebnisse dieses Grünordnungsplanes sind als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die weiteren Darstellungen werden zur Beachtung im Rahmen der Ausführung der Grünordnung empfohlen.

17. 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.

18. Pflanzlisten**Pflanzliste 1:****Großkronige Laubbäume:**

Acer platanoides

Carpinus betulus

Fraxinus excelsior

Quercus petraea

Quercus robur

Tilia platyphyllos

Mittelkronige Laubbäume:

Acer campestre

Prunus avium

Obstgehölze:

Apfel:

Altkorn, Bretacher,

Jakob Fischer,

Prinz Albrecht,

Bohnappel,

Bokknapfel,

Grahams Jubiläumspfel,

Gravensteiner,

Haukapfel,

Kaiser Wilhelm,

Kirapfel,

Roter Boskoop

Pflanzliste 2:

Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides

Carpinus betulus

Fraxinus excelsior

Quercus petraea

Quercus robur

Tilia platyphyllos

Spitz-Ahorn

Hainbuche

Esche

Trauben-Eiche

Stiel-Eiche

Sommer-Linde

Feldahorn

Vogelkirsche

**Schwäbisch Gmünd**

Stand: 30.01.2020

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Nr. 316 B "Gmünder Feld III"

Gemarkung	Herikofen	Lageplan
Flur	Herikofen	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	Amrt für Stadtentwicklung	Planungszuständig entspricht § 1 Abs. 2 PlanZVO	Abteilung Stadtplanung, Stadtentwicklung und Statistik
Datum	Gernold Haselmeier	Britt Posch	

Entwurf- 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	
erste 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 nach § 10 (1) BauGB	
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB	

Ausfertigung für Inhalt und Verfahren	Schwäbisch Gmünd, den
	Bürgermeisteramt

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

Zeichenerklärung**1. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

WA	Allgemeines Wohngebiet	Nutzungsschablone
0,4	Grundflächenzahl	Art der Nutzung
GRZ	Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
FH max	maximale Firsthöhe	GRZ (Grundflächenzahl)
TRH max	maximale Traufhöhe	Höhe baulicher Anlagen
EFH max	maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe	Bauweise
o	offene Bauweise	Dachform / Dachneigung (örtliche Bauvorschrift)
---	Baugrenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
---	öffentliche Verkehrsfläche	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen Maß der Nutzung
P	öffentliche Parkfläche	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen EFH
---	öffentliche Verkehrsfläche Fußweg	
---	öffentliche Grünfläche	
---	private Grünfläche	
P	Parkanlage	
o	Pflanzgebot Baum PFG 1-2	
M	Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Ga	Flächen für Garagen	
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
---	mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen	

2. örtliche Bauvorschriften

GD 20-40°	Geneigte Dachform
FD	Flachdach
---	Firstrichtung

3. Nachrichtliche Darstellung

---	geplante Grenzen
443,50	bestehende Höhen
444,12 X	geplante Straßenhöhen