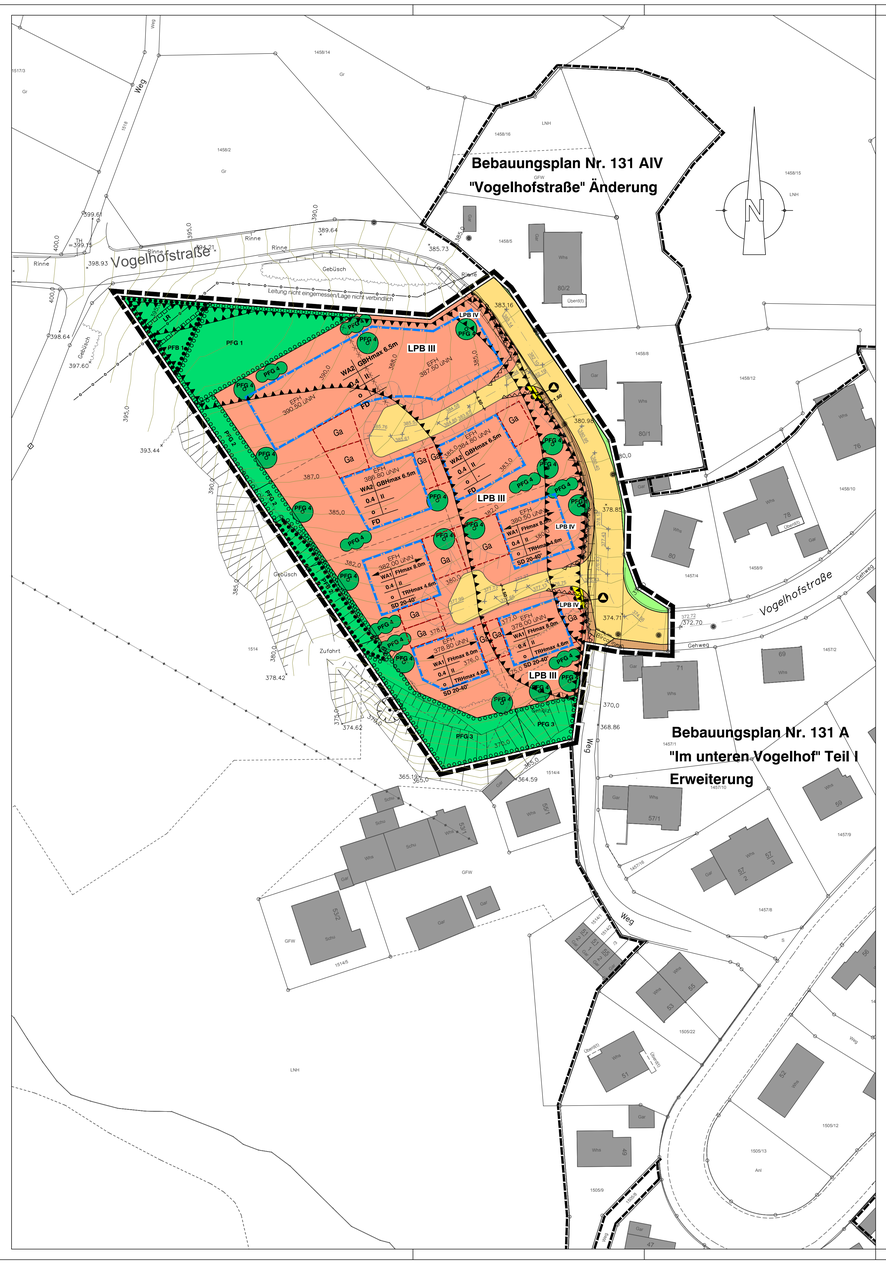

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Nr. 131 C „Wohnen am Vogelhof "

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 v. 18.07.2019
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 131 C „Wohnen am Vogelhof"

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
- sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften i. S. v. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig
- werden Ausnahmen i. S. v. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Bereich WA 1 (Satteldach) beträgt die zulässige Firsthöhe, gemessen von der zur Ausführung kommenden Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) 8,0 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.
Ausnahmen von der zulässigen Traufhöhe können auf jeder Gebäudeseite bis auf 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge zugelassen werden.

Im Bereich WA 2 (Flachdach) beträgt das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe, gemessen von der ausgeführten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) 6,5 m.

Für WA 1 und WA 2 gilt:

Bei Wandhöhen über 7,0 m gemessen vom neuen Gelände ist das oberste Geschoss um mind. 1,50 m zurückzusetzen.

Bei drei oberirdischen Geschossen, d.h. wenn ein Geschoss nur aufgrund der Nutzung kein Vollgeschoss ist aber entsprechend eines Vollgeschosses über die Geländeoberfläche hinausragt, darf das oberste Geschoss maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen.

1.3 Höhenlage von Gebäuden
§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen (EFH) dürfen nicht überschritten werden. Sie dürfen unterschritten werden.

1.4 Beschränkung der Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.5 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1), (2) BauNVO

Gemäß Einschrieb im Lageplan:
offene Bauweise

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

1.7 Garagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.8 Sichtfelder
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndenn Nutzung über 80cm Höhe –gemessen von der Fahrbahnoberfläche – freizuhalten.

1.9 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Vogelhof 11 (Flst. 1512/4) für die Einlegung und Unterhaltung einer Abwasserleitung.

1.10 Lärmschutz
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen (MSL)
Für die im Lageplan gekennzeichneten Bereiche werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 10 dB(A) überschritten.
Im Baugenehmigungs- und im Kenntnisgabeverfahren ist deshalb nachzuweisen, dass die Außenbauteile die Anforderungen der DIN 4109, die als technische Baubestimmung eingeführt wurden, erfüllen. Bei Aufenthaltsräumen in den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile bewertete Luftschalldämmmaße (R´w:res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den Lärmpegelbereich III bzw. IV erforderlich sind.
Als weiter passive Schallschutzmaßnahmen sind vorzusehen:

- Orientierung der Aufenthaltsräume
Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- Lüftungseinrichtungen
Bei den Gebäuden sind, in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm-Maß R´w:res des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr der Beurteilungspegel 50 dB(A) nicht überschreitet.
- Außenwohnbereiche
Für die Außenwohnbereiche einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandter Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. abschirmende Elemente (Wände an Gärten oder erhöhte Brüstungen an Balkonen), verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den, der Wohnung zugehörigen, Außenwohnbereichen ein Taggepel von kleiner 62 dB(A) erreicht wird.

1.11 Private Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Bereich der privaten Grünflächen dürfen keine Nebenanlagen erstellt werden und keine Flächenbefestigungen ausgeführt werden. Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stütz- und Sockelmauern sind unzulässig.

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

PFG 1 Anlage einer Streuobstwiese
Auf der gekennzeichneten Fläche sind standortgerechte, hochstämmige Obstgehölze (Stammumfang mind. 18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Artenbeispiele siehe Pflanzliste 1 unter Hinweise. Die Obstbaumpflanzung hat sehr locker zu erfolgen und möglichst ohne Beschädigung der Grasnarbe, damit dort die „Magere Flachlandmähwiese" erhalten bleibt. Die Wiesenfläche ist zu erhalten oder durch die Einsaat einer autochthonen Wiesenmischung zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

PFG 2 Anpflanzung einer Hecke
Auf der gekennzeichneten Fläche ist zur Ortsrandeingrünung eine Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Artenbeispiele siehe Pflanzliste 2 unter Hinweise.

PFG 3 Anpflanzung eines Feldgehölzes
Auf der gekennzeichneten Fläche ist ein Feldgehölz aus gebietsheimischen Gehölzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Artenbeispiele siehe Pflanzliste 3 unter Hinweise.
Vorhandene Zier- und Nadelgehölze sind zu entfernen. Der Aufbau ist strukturreich und gestuft (von innen hoch, nach außen niedrig) auszubilden. In den zentralen Pflanzbereichen sind mindestens 3 Heister aus klein bis mittelkronigen Bäumen zu verwenden. Das Flächen- und Zahlenverhältnis zwischen den Arten ist frei wählbar.

PFG 4 Baugrundstücke
Auf den Baugrundstücken sind im dargestellten Umfang gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume (Stammumfang mind. 18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Artenbeispiele siehe Pflanzliste 1 und 3 unter Hinweise. Zusätzlich sind auf den Grundstücksflächen 3 Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Artenbeispiele siehe Pflanzliste 3 unter Hinweise. Die im Plan eingetragene Lage der Baumstandorte ist nicht bindend. Nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte und nicht überbaute Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

PFG 5 Extensive Dachbegrünung
Im Bereich WA 2 sind die Flachdächer zu mindestens 90 % extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und zusätzlicher Isolier-/ Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das anfallende verbleibende Überschusswasser aus den Gründächern ist in Zisternen zu sammeln, soweit möglich zur Gartenentwässerung zu verwenden und dadurch zurückzuhalten und zu versickern.

1.13 Pflanzbindung
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

PFB 1 Erhalt einer Magerwiesenfläche
Die mit Pflanzbindung 1 gekennzeichnete Magerwiesenfläche ist zu erhalten. Die Pflege ist durch zweimalige Mahd im Jahr mit Abfuhr des Mähgutes zu gewährleisten. Der erste Schnitt sollte nicht vor 15. Juni erfolgen. Auf Düngung, Bodenbearbeitung und Pflanzenschutzmittel ist dauerhaft zu verzichten.

PFB 2 Erhalt eines Feldgehölzes
Das gekennzeichnete Feldgehölz ist zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall durch gebietsheimische Baumarten zu ersetzen.
Artenbeispiele siehe Pflanzliste 2 und 3 unter Hinweise.

2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 131 C „Wohnen am Vogelhof"

2.1 Dächer
§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Im Bereich WA 1 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20°- 40° zulässig.

Im Bereich WA 2 sind nur Flachdächer zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung

Im Bereich WA 1 sind nur Materialien in Dachziegelformat in gedeckten Farben zulässig. Reflektierende und glänzende Oberflächen sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für solare Energienutzung, nicht zulässig.

Im Bereich WA 2 sind nur begrünte Dächer zulässig. Dachterrassen sind möglich.
Anlagen zur solaren Energienutzung sind zulässig auch im Bereich der Dachbegrünung (keine Befreiung der Dachbegrünung für solare Energienutzung).

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Im Bereich WA 1 sind Dachaufbauten bis max. 2/3 des Hausgrundes zugelassen, Dacheinschnitte bis max. 1/3 des Hausgrundes.
Die Dacheinschnitte von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m, gemessen in der Dachfläche, zum First und der Traufe einhalten. Zum Ortgang ist ein Abstand von 2,0 m gemessen vom Hausgrund einzuhalten.

2.1.4 Firstrichtung / Gebäudestellung

gemäß Einschrieb im Lageplan.
Abweichungen sind für abgewinkelte und untergeordnete Gebäudeteile zulässig, wenn der Querbau 1/2 der Gebäudeseitenlänge nicht überschreitet.

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

2.2.1 Außenanlagen

Nicht überbaute und nicht als Zugänge und Terrassen angelegte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen, lose Stein-/ Materialschüttungen sind nicht zulässig.

2.2.2 Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern

Zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen Grundstücken sind max. 150 cm hohe Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze im Bereich des WA zulässig. Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stützmauern im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen und der festgesetzten Sichtfenster sind nicht zulässig.
Stützmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind um mind. 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken.

2.2.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von max. 80 cm zulässig und um mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken.
Bei Lage und Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen sind die erforderlichen Sichtfenster bei Ausfahrten zu berücksichtigen.

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

2.2.4 Garagenzufahrten, Stellplätze, Mülltsandorte und Gehwege

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

2.3 Stellplätze
§ 74 (2) Nr. 2 LBO

Je Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen

2.4 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 langsamen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und in den Kanal 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 Pufervolumen 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 Altablagerungen 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 zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.
4. 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 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. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetzt (LagerstG) wird verwiesen.
7. 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.
8. Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan vom Büro Blaser 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.
9. Grund-, Sicker- und Drainagewasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.
10. Der Wasserdruck im Baugebiet „Vogelhof" beträgt aus versorgungstechnischen Gründen 2,00 bar (Ruhedruck). In Einzelfällen und bei Bedarf muss eine baueitige Druckerhöhungsanlage eingebaut werden. Dazu ist rechtzeitig vor Baubeginn mit den Stadtwerken Schwäbisch Gmünd GmbH, Tel.: 07171/603-803 Kontakt aufzunehmen.
11. Rodungen von Gehölzen sind nur im Zeitraum nach dem 30.September und vor dem 1.März zur Vermeidung der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zulässig.
12. Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Amt für Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 73525 Schwäbisch Gmünd eingesehen werden.
13. Artenbeispiele Pflanzlisten:

Pflanzliste 1:	*Pflanzliste 2:*	*Pflanzliste 3:*
Äpfel:	*Sträucher:*	*Großkronige Bäume:*
Kierapfel, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Roter Boskop, Rote Sternrenette, Bötinger Sämling, Lorcher Schulzenapfel	*Cornus sanguinea, Roter Hartriegel*	*Acer platanoides, Spitz-Ahorn*
	Corylus avellana, Haselnuss	*Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn*
Birne:	*Crataegus laevigata, Zweigriffeliger Weißdorn*	*Carpinus betulus, Hain-Buche*
Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gelbmöstler, Gute Luise	*Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn*	*Quercus petraea, Trauben-Eiche*
	Euonymus europeaus, Pfaffenhütchen	*Quercus robur, Stiel-Eiche*
Kirsche:	*Ligustrum vulgare, Rainweide/Liguster*	*Tilia platyphyllos, Sommer-Linde*
Große Prinzessin, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpel, Knauffs Schwarze, Regina	*Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche*	*Tilia cordata, Winter-Linde*
	Prunus spinosa, Schlehe	*Fraxinus excelsior, Gemeine Esche*
Zwetschgen:	*Rosa canina, Hunds-Rose*	
Ontanopflaume, Hanita, Stanley	*Salix caprea, Sal-Weide*	*Klein- und mittelkronige Bäume*
Wildobst	*Salix cinerea, Grauweide*	*Acer campestre, Feld-Ahorn*
Malus sylvestris, Wildapfel	*Salix purpurea, Purpurweide*	*Betula pendula, Hänge-Birke*
Pyrus communis, Wildbirne	*Sambucus nigra, Schwarzer Holunder*	
Sorbus domestica, Speierling	*Sambucus racemosa, Trauben Holunder*	*Qualitäten:*
Sorbus torminalis, Elsbeere	*Viburnum lantana, Wolliger Schneeball*	*Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen*
	Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball	
Qualitäten:		
Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen	*Qualitäten Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm*	

14. 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.
15. 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 „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen) müssen eingehalten und die zulässigen Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.
16. Im Hinblick auf § 5 Abs. 2 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
Es wird empfohlen geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Hangwasser zu prüfen und einzuplanen.

Schwäbisch Gmünd

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Nr. 131 C "Wohnen am Vogelhof"

Gemarkung **Schwäbisch Gmünd** Lageplan
Flur **Schwäbisch Gmünd** Maßstab **1 : 500**

Aufstellungsbeschluß nach § 2 (1) BauGB	**20.03.2013**
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
Planungsunterlage entspricht § 1 Abs. 2 PlanZVO — Abteilung Stadtplanung, Stadtentwicklung und Städtebau
Datum **28.03.2018/ 18.10.2019** **28.03.18/18.10.19/03.06.20**

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 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.
Beurkundung — Schwäbisch Gmünd, den ____ Bürgermeisteramt

Zeichenerklärung

1.Festsetzungen des Bebauungsplanes

WA	Allgemeines Wohngebiet
0.4	Grundflächenzahl
GBH max	maximale Gebäudehöhe
II	maximale Zahl der Vollgeschosse
FH max	maximale Firsthöhe
TRH max	maximale Traufhöhe
EFH	maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Verkehrsfläche Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Fläche für Versorgungsanlage Standort Müllabholung
	private Grünfläche
	Verkehrsgrün
	Pflanzgebot Baum PFG 4
	Pflanzgebot Strauch PFG 4
PFG	Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgeboten PFG
PFB	Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindungen PFB
Ga	Flächen für Garagen

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
GRZ (Grundflächenzahl)	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Bauweise
Dachform / Dachneigung (örtliche Bauvorschrift)	

LPB III/IV	Maßnahmen zum Schutz Lärmpegelbereich LPB III oder IV
	Leitungsrecht
	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen EFH

2. örtliche Bauvorschriften

FD	Flachdach
SD	Satteldach

3. Nachrichtliche Darstellung

	Böschung
	unterirdischer Kanal
	oberirdische Leitung
	geplante Grenzen
+93.60	bestehende Höhen
x385.64	geplante Straßenhöhen