



**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
 Nr. 560 EII „Strufffeld 3. Erweiterung“, Stadtteil Bargau 12.03.2020

Textteil zum Lageplan vom 12.03.2020  
 Gefertigt: Amt für Stadtentwicklung, Schwäbisch Gmünd

Soweit der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans denjenigen des Bebauungsplans Nr. 560 E „Strufffeld, 2. Änderung und Erweiterung“ überlagert, werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan neu getroffen.

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 i.d.F. v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz v. 21.11.2017  
 Landesbauordnung (LBO) i.d.F. v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2017  
 Planzeichenverordnung (PlanZV)

- Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**  
**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) und § 8 BauNVO  
 GE Gewerbegebiet  
 Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe (Betriebe mit Verkauf an den Endverbraucher) unzulässig.  
 Der Verkauf von Waren auf untergeordneten Flächen in Handwerksbetrieben ist ausnahmsweise zulässig.  
 Vergnügungstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 – 21a BauNVO  
 Die Grundflächenzahl (GRZ) für GE1 und GE2 gem. Einscrieb im Lageplan.  
 Im Bereich GE1 und GE2 beträgt die maximale Gebäudehöhe siehe Einscrieb Bebauungsplan.  
 Für untergeordnete technische Anlagen: Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sind Überschreitungen bis zu 50 cm zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche**  
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO  
 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- Flächen für Nebenanlagen und Garagen**  
 § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14, 23 (5) BauNVO  
 Lagerplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Bauweise**  
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO  
 Gemäß Einscrieb im Lageplan:  
 - offene Bauweise  
 - abweichende Bauweise in GE1; Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenschränkung
- Sichtfelder**  
 § 9 (1) Nr. 10 BauGB  
 Sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernden Nutzung über 0,8 m Höhe – gemessen von der Fahrbahnoberfläche – freizuhalten.
- Ein- und Ausfahrtsverbot**  
 § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
 Ein- und Ausfahrten sind an den besonders gekennzeichneten Straßenabschnitten nicht zulässig.
- Pflanzgebote**  
 § 9 (1) Nr. 25a BauGB  
 Pfl. 1: „Einzelbäume auf den Grundgrundstücken“  
 je angefangen 1.400 m² Grundstücksfläche ist die Pflanzung von einem hochstämmigen Laubbholz SU1 16 cm vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die im Grünordnungsplan eingetragene Lage ist nicht bindend.  
 Artenvorschläge siehe Pflanzliste 1 unter Hinweis Nr. 15.  
 Pfl. 2: „Ortsrandeingerüstung Baumreihe und Obstwiese“  
 Zur Ortsrandeingerüstung ist eine Baumreihe aus hochstämmigen, gebietsheimischen und standortgerechten Laubbholzlern SU1 16 cm bzw. eine Obstwiese aus hochstämmigen, regionaltypischen Obstbaumarten anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nach Möglichkeit ist die Baumreihe auf der Wegböschung in Richtung Osten fortzuführen. Die eingetragene Lage ist bindend.  
 Artenauswahl siehe Pflanzliste 2 unter Hinweis Nr. 15.  
 Pfl. 3: „Ortsrandeingerüstung Hecke“  
 Zur Ortsrandeingerüstung ist eine dreireihige Hecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die im Grünordnungsplan eingetragene Lage ist bindend.  
 Artenauswahl siehe Pflanzliste 3 unter Hinweis Nr. 15.  
 Pfl. 4: „Dach- und Fassadenbegrünung“  
 Dachflächen sind mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu mindestens 90% extensiv mit einer Sedum-Moosmischung zu begrünen.  
 Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Türen oder Tore enthalten, sind je angefangene 5 m Länge mit einer selbstklimmenden oder gerästelstützenden Pflanze zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.  
 Artenvorschläge siehe Pflanzliste 4 und 5 unter Hinweis Nr. 15.  
**1.9 Geh-, Fahr – und Leitungsrecht**  
 § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwäbisch Gmünd zur Einleitung und Unterhaltung von Entwässerungsleitungen, Geh- und Fahrrecht zu Gunsten angrenzender Grundstücke zur Sicherung der Anfahrbarkeit landwirtschaftlicher Flächen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Maßnahme 1: „Entwicklung einer Magewiese“  
 Die Flächen sind als Magewiesen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflege als Extensivgrünland ohne Einsatz von Spritz- und Düngemitteln. 2-malige Mahd Mitte Juni und Mitte September, Mahgut abräumen. In den ersten beiden Jahren sind Schröpschnitte zulässig. Für die Wesseneinsaat ist gebietsheimisches und artenreiches Saatgut zu verwenden.  
 Maßnahme 2: „Entwicklung einer Hochstaudenflur“  
 Die Flächen sind als Baidran-Miesauß-Hochstaudenflur zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Jährliche abschnittsweise Mahd Mitte September bis Mitte Oktober. Mahdgutentfernung frühestens drei Tage nach Mahd, Einsatz gebietsheimisches Saatgut, in den ersten beiden Jahren sind Schröpschnitte zulässig.  
 CEF-Maßnahme 3: „Reduzierungszeitpunkt“  
 Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung von Vögeln und Fledermäusen durch den Gebäudeabbruch bzw. der Gebäuderückbau sind die erforderlichen Arbeiten in den Wintermonaten ab Anfang November bis Mitte Februar durchzuführen.  
 Maßnahme 4: „Anbringung von Fledermauskästen“  
 Als Ausgleich für die Zerstörung von potentiellen Quartierstrukturen müssen Fledermauskästen vor Beginn der fugaktiven Phase der Fledermäuse an den verbliebenen Gehölzbeständen fachgerecht ausgerichtete und befestigt werden.  
 Maßnahme 5: „Anbringung von Nistkästen“  
 Als Ausgleich für die Zerstörung von Brutstrukturen müssen Nistkästen vor Beginn der Vogelelutionszeit an den verbliebenen Gehölzbeständen fachgerecht ausgerichtet und befestigt werden.  
**2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 560 EII „Strufffeld 3. Erweiterung“**  
**2.1 Dächer**  
 § 74 (1) Nr. 1 LBO  
**2.1.1 Dachformen Dachneigung**  
 Im Bereich GE1 sind nur Flachdächer zulässig.  
 Im Bereich GE2 sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 15° zulässig.  
**2.1.2 Dacheindeckung**  
 Dachflächen sind zu mind. 90% extensiv zu begrünen, der Substrataufbau hat mind. 10 cm zu betragen.  
 Anlagen zur solaren Energienutzung sind auch im Bereich der Dachbegrünung zulässig (keine Befreiung der Dachbegrünung für solare Energienutzung).  
 Reflektierende und glänzende Oberflächen sind, mit Ausnahme für flächige Vergläsungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für solare Energienutzung, nicht zulässig.  
**2.3 Außenanlagen und Freiflächen**  
**2.3.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern**  
 § 74 (1) Nr. 3 LBO  
 Zum Ausgleich von Niveauunterschieden sind Auffüllungen und Abgrabungen zulässig. Stützmauern sind max. 50 cm hohe Stützmauern mit mindestens 50 cm Abstand zur öffentlichen Fläche zulässig. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu bepflanzen.  
**2.3.2 Außenanlagen**  
 Lose Stein- / Materialschüttungen (Steingärten) sind sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grün- und Freiflächen nicht zulässig.  
**2.4 Einfriedungen**  
 § 74 (1) Nr. 3 LBO  
 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen max. 1,80 m hoch sein. Sie sind als Draht- oder Gitterzaune an Holz- oder Metallpfosten herzustellen, min. 50 cm von den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zurückzusetzen und einzugrünen.  
 Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.  
 Einfriedungen im Bereich zur freien Landschaft hin müssen mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt und eingegrünt werden.  
 Bei Lage und Höhe der Einfriedungen sind Sichtfenster für gefahrloses Ein- und Ausfahren zu berücksichtigen.  
 Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.  
**2.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**  
 § 74 (1) Nr. 3 LBO  
 PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. wassergebunden, mit Rasengittersteinen oder weißem Plaster (Fugenbreite mindestens 3 cm).  
**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 Altablagern 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 oder das Landesdenkmalamt 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 unterirdische, unrichtige oder unvollständige Anzeige kann die Einleitung eines Bußgeldverfahrens nach sich ziehen.  
 5. Bei der Installation von Zisternen muss der § 17 Trinkwasserverordnung und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und DIN 1988 Trinkwasserleitungen) beachtet werden.

- Grund-, Sicker- und Drainagewasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden.
- Das Dachwasser ist schadlos in den geplanten angrenzenden Entwässerungsgraben einzuleiten.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrunderbau, zu Bodenkenntnissen, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.
- Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerStG) wird verwiesen.
- Zum Bebauungsplan wurde ein Bestandsplan mit Grünordnungsplan vom Ingenieurbüro Statiländingenieur, Elwangen, erstellt. Wesentliche Ergebnisse dieses Grünordnungsplans sind als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die weiteren Darstellungen werden zur Beachtung im Rahmen der Ausführung der Grünordnung empfohlen.
- Die bei der Herstellung von Straßen, Wegen und Entwässerungseinrichtungen entstehenden Böschungen sowie der Stützbojen für Einfassungen öffentlicher Verkehrsflächen, sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden.  
 Der Eingriff des Stützbojen 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 Untergründverbesserungen z.B. durch grobes Haufwerk sind ebenfalls in einer Breite bis zu 1,00 m zu dulden.
- 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 Vergrudung 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.
- Beim Einsatz von Lüftungsgärten, 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 benachteiligten Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen) müssen eingehalten und die zulässigen Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.
- In 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.
- Im Hinblick auf die § 5 Abs. 2 WHG Allgemeine Sorgfaltspflicht stellt die Stadt Schwäbisch Gmünd als Planungsgemeinde nötige Schutzmaßnahmen Informationsmaterial und Starkregengefahrenkarten zur Verfügung. Diese sind abrufbar unter: <https://www.schwaebisch-gmuend.de/starkregengefahrenkarten.html>.
- Pflanzlisten**  
**Pflanzliste 1:**  
 Feld-Ahorn (Acer campestris)  
 Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
 Hainbuche (Carpinus betulus)  
 Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)  
 Winter-Linde (Tilia cordata)  
 Gemeinde-Esche (Fraxinus excelsior)  
**Pflanzliste 2:**  
 Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
 Hainbuche (Carpinus betulus)  
 Trauben-Eiche (Quercus petraea)  
 Stieleiche (Quercus robur)  
 Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)  
 Winter-Linde (Tilia cordata)  
**Pflanzliste 3:**  
 Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)  
 Haselnuss (Corylus avellana)  
 Zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)  
 Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)  
 Pfaffenblütchen (Euonymus europaeus)  
 Liguster (Ligustrum vulgare)  
 Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
 Hunds-Rose (Rosa canina)  
 Wein-Rose (Rosa rubiginosa)  
 Schlehe (Prunus spinosa)  
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
 Weißer Schneeball (Viburnum opulus)  
 Vogelkirsche (Prunus avium)  
 Hainbuche (Carpinus betulus)  
 Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
 Feld-Ahorn (Acer campestris)  
**Pflanzliste 4:**  
 Dachbegrünung  
 Kartäusernelke (Dianthus carthusianorum)  
 Rotes Habichtskraut (Hieracium aurantiacum)  
 Felsennelke (Pterorhiza saxifraga)  
 Rotmoossedum (Sedum album)  
 Felsen-Fethenne (Sedum saxifragale)  
 Milder Mauerpfeffer (Sedum acre)  
 Scharfer Mauerpfeffer (Sedum spurium)  
 Kaukasus-Sedum (Sedum spurium)  
 Spinnwebachwurz (Sempervivum montanum)  
 Bergdachwurz (Sempervivum arachnoideum)  
**Pflanzliste 5:**  
 Fassadenbegrünung  
 Gemeiner Efeu (Hedera Helix)  
 Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)  
 Wilder Wein (Parthenocissus spec.)  
 Waldrebe (Clematis spec.)  
 Hopfen (Humulus lupulus)  
 Seißblatt (Lonicera spec.)  
 Kriechspindel (Euonymus fortunei)



# Schwäbisch Gmünd

Stand: 12.03.2020

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 560 EII "Struffeld Gewerbe 3. Erweiterung"

Gemarkung <b>Bargau</b>	Lageplan
Flur	Maßstab <b>1:500</b>

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
	Planungsmittel entspricht § 1 Abs. 2 PlanZVO
	Abteilung Stadtplanung, Stadtentwicklung und Stadtbau
Datum	
Gemhard Hockner	Brigitte Pech

Entwurfs- und Auslegungsbereich nach § 3 (2) BauGB  
 Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB  
 Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
 Beschränkung der Behörden nach § 3 (1) BauGB  
 erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB von \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
 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 Schwäbisch Gmünd, den \_\_\_\_\_  
 Bürgermeisteramt

### Zeichenerklärung

#### 1. Festsetzungen des Bebauungsplanes

GE Gewerbegebiet	<b>Nutzungsschablone</b>
0,4 Grundflächenzahl	Art der Nutzung
GBH max maximale Gebäudehöhe	GRZ (Grundflächenzahl)
o offene Bauweise	Bauweise
a abweichende Bauweise	Dachform / Dachneigung (örtliche Bauvorschrift)
Baugrenze	Größe des räumlichen Geltungsbereiches
öffentliche Verkehrsfläche	DN 0-15° Geneigte Dachform
öffentliche Grünfläche	FD Flachdach
M 1 Maßnahme 1: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	M 2 Maßnahme 2: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Regenrückhaltebecken und planierter Entwässerungsgraben	Böschung
Pflanzgebote Baum siehe Textteil Pkt. 1.8	unterirdischer Kanal
Pflanzgebote Hecke	bestehende Höhen
Fläche für Geh-/Fahr- und Leitungsrecht	geplante Straßenhöhen
	Gebäudevorschlag
	Mauer

#### 2. Örtliche Bauvorschriften

#### 3. Nachrichtliche Darstellung