

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 221 A IV "Gügling 2. Änderung"

10.08.2020

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 v. 04.05.2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 221 A IV "Gügling 2. Änderung"

- 1.1 Art der Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§§ 8, 9 BauNVO i.V.m.
§§ 1 (5), 1 (6) und 1(9) BauNVO
- GE Gewerbegebiet,
GI Industriegebiet
gemäß Einschrieb im Lageplan
- Einzelhandelsbetriebe (Betriebe mit Verkauf an den Endverbraucher) sind unzulässig. Dies gilt nicht für den Verkauf von Kraftfahrzeugen sowie KFZ-Zubehör.
- In den Gewerbe- und Industriegebieten (GE und GI) sind Einzelhandelsnutzungen bis 200 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen, ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- Gewerbebetriebe die auf Darbietungen und Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Vergnügungsstätten in sämtlichen Fassungen sind nicht zulässig.
- Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1 und § 9 (3) Nr. 1 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§§ 16 – 21a BauNVO
- GRZ und BMZ gemäß Einschrieb im Lageplan.

-
- | | | |
|--------------|--|---|
| 1.3 | Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
§23 BauNVO | Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. |
| 1.4 | Flächen für Nebenanlagen und Garagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
§ 14, 23(5) BauNVO | Nur Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Carports und Garagen sowie Lagerplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Werbeanlagen (siehe örtliche Bauvorschriften „Werbeanlagen“) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. |
| 1.5 | Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 22 BauNVO | Abweichende Bauweise; d.h. offene Bauweise ohne Längenbegrenzung |
| 1.6 | Grünordnerische Maßnahmen | |
| 1.6.1 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB | SPENL 1:
Standortgerechte Begrünung der Böschungsflächen mit Bäumen und Sträuchern, Entwicklung gehölzfreier Staudensäume und extensiver Wiesenflächen in den Randzonen.

SPENL 2:
Naturnah gestaltete Freiflächen mit Obsthochstämmen regionaltypischer Sorte und extensiv genutzter Blumenwiese.

Hinweise:
Die im Plan eingezeichneten öffentlichen Grünflächen sind entsprechend nächststehender Beschreibung umzusetzen und zu pflegen. Für die Begrünung sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation zu verwenden. Dies ist auch bei Gestaltung der privaten Grünflächen zu berücksichtigen. Die Verwendung von nicht heimischen Gehölzen ist zu unterlassen. Die im Grünordnungsplan gemachten Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität und Sicherstellung des Bodenraumes sind zu beachten. |

1.6.2 Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

PFG 1:

Entlang der Grundstücksgrenzen, die nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche oder einer öffentlichen Grünfläche liegen, ist ein 1,50 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit standortgerechten Gehölzpflanzung zu versehen.

PFG 2:

An den im Lageplan dargestellten Stellen sind heimische, standortgerechte Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste siehe Hinweis Nr. 8

1.7 Leitungsrecht

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

LR

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwäbisch Gmünd für die Einlegung und Unterhaltung des bestehenden Abwasserkanals.

1.8 Höhenlage von Gebäuden

§ 9 (3) BauGB i.V.m.

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude darf 0,5 m über der mittleren Höhe des Straßenabschnitts, von dem ein Grundstück erschlossen ist, nicht überschreiten.

1.9 Emissionskontingentierung

§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i.V.m.

§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Die Kontingentierung bezieht sich ausschließlich auf die angrenzende Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet. Zum Schutz der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete werden keine Festsetzungen getroffen. Hier gelten die einschlägigen Anforderungen, wie sie in der TA Lärm formuliert sind.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teil- flächen	Bezugs- größe m ²	Emissions- kontingente L_{EK} dB(A)/m ²		Anlagen- bezogener Schall- leistungspegel L_{WA} je Fläche dB(A)	
		tags	nachts	tags	nachts
F1	23.080	58	43	101,7	86,7
F2	33.235	60	45	105,2	90,2
F3	11.160	64	49	104,5	89,5

Die Koordinaten (Angaben in Gauß-Krüger-Koordinaten) der Teilflächen können dem Hinweis Nr. 10 entnommen werden.

Die Berechnung der Emissionskontingente erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren der TA Lärm. Es wird lediglich die Pegeländerung aufgrund des Abstandes berücksichtigt. Die abschirmende Wirkung von Hindernissen und Reflexionen, Boden- und Meteorologie-dämpfung, die Luftabsorption und das Raumwinkelmaß wurden nicht berücksichtigt. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Innerhalb der Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Referenzpunkt (Angabe in Gauß-Krüger-Koordinaten): Rechtswert: 3563300,00;
Hochwert: 5406900,00

Sektor	Winkel**)		EK,zus,T*) dB(A)	EK,zus,N*) dB(A)
	Anfang °	Ende °		
A	> 150	190	11	11
B	> 190	275	0	0
C	> 275	6	12	12

*) EK,zus,T: Zusatzemissionskontingent tags; EK,zus,N: Zusatzemissionskontingent nachts

**) ausgehend von folgendem Winkelsystem: 0° - senkrecht;
90° - waagerecht

Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Bau- und Genehmigungsverfahren nach Din 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Einem Vorhaben können auch mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sein. Die Summation erfolgt über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen (Summation).

Im Rahmen eines bau- oder immissions-schutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Industriegebiets sowie die festgelegten Emissionskontingente außerhalb des Industriegebiets, im Allgemeinen durch die Vorlage einer Berechnung einer Messstelle, die nach § 29

Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Bereich Lärmmessungen anerkannt ist, oder eines von einer Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz, nachzuweisen.

Einzelne Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel $L_{i,j}$ den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für die Entwicklungsorte und schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie für die angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete gelten die Anforderungen der TA Lärm entsprechend der festgelegten Gebietsausweisung.

2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 221 A IV "Gügling 2. Änderung"

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO

Gebäude müssen in gedeckter Farbgebung gehalten werden und dürfen den Hellbezugswert 80 nicht überschreiten. Fassadenflächen, die auf einer Länge von 10 m keine Fenster, Türen oder Tore enthalten, sind je angefangene 10 m Länge mit Kletterpflanzen an Rankhilfen zu begrünen.

Dächer § 74 (1) Nr. 1 LBO

Dachneigung entsprechend Planeinschrieb.

Dachform entsprechend Planeinschrieb. Bei den Hauptgebäuden sind als Dachform Flach-, Sattel- und Pultdächer vorgeschrieben. Sonderformen sind als Ausnahme zulässig.

Dachflächen sind, sofern sie mehr als 100 qm betragen, zu mind. 75% extensiv zu begrünen. Dieser Wert kann zugunsten von Solarenergieanlagen auf 50% der Dachfläche reduziert werden. Darüber hinaus sind für die Dacheindeckung nur nicht glänzende bzw. nicht reflektierende Materialien in gedecktem Farbton zu verwenden.

Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten sind zulässig. Sie dürfen nur in den überbaubaren Flächen aufgestellt werden. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Fläche von 6 qm und einer Gesamthöhe von 3,0 m (gemessen vom tiefsten Punkt der Geländeoberfläche) zulässig. Fahnenmasten sind nur bis zur jeweils zulässigen Höhe der baulichen Anlagen/ max. Gebäudehöhen zulässig.

2.2 Gebäudehöhen
§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Die im Lageplan als maximale Gebäudehöhe eingeschriebenen Höhen, gemessen von der EFH nach Ziffer 1.8, dürfen lediglich mit untergeordneten oder für die Belichtung erforderlichen Bauteilen überschritten werden. Ferner sind Mehrhöhen, soweit sie aus produktionstechnischen Gründen erforderlich sind, ausnahmsweise zugelassen.

2.3 Außenanlagen und Freiflächen

2.3.1 Einfriedungen
§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind mit einer Höhe von max. 180 cm zulässig und um mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist mit heimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen und zu pflegen. Die Höhe bemisst sich von der angrenzenden Straße bzw. dem Gehweg.

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.

2.3.2 Garagenzufahrten und Stellplätze
§ 74 (1) Nr. 3 LBO

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

Je 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser.
§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Bereich ①

Mischsystem

Anfallendes Dachwasser sowie Oberflächenwasser befestigter Hofflächen ist zur zeitweiligen Regenrückhaltung und langsamen Abwirtschaftung in Pufferbecken aufzufangen und dem städtischen Abwasserkanal zuzuführen.

Als Bemessungswert für das Volumen ist 2 m^3 je 100 m^2 befestigte Fläche bzw. Dachfläche anzusetzen. Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von ca. $0,1 \text{ l/s} / 100 \text{ m}^2$ befestigter Fläche haben.

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 10 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Bereich ②

Trennsystem

Anfallendes Dachwasser sowie Oberflächenwasser befestigter Hofflächen ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Anfallendes Dachwasser sowie Oberflächenwasser befestigter Hofflächen ist zur zeitweiligen Regenrückhaltung und langsamen Abwirtschaftung in Pufferbecken aufzufangen und dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Als Bemessungswert für das Volumen ist 2 m^3 je 100 m^2 befestigte Fläche bzw. Dachfläche anzusetzen. Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von ca. $0,1 \text{ l/s} / 100 \text{ m}^2$ befestigter Fläche haben.

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 10 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Bereich ③

Modifiziertes Mischsystem

Anfallendes Dachwasser ist an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Oberflächenwasser befestigter Hofflächen ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Hinweise:

1. 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.

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. Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Numismalmergel- und der Obtususton-Formation (jeweils Unterjura).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. 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.
5. 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.
6. Zum Bebauungsplan liegt ein Grünordnungsplan des Büros Zeeb Ökologie und Umweltplanung aus Ulm vor. Wesentliche Ergebnisse dieses Grünordnungsplanes wurden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die weiteren Darstellungen werden zur Beachtung im Rahmen

der Ausführung der Grünordnung empfohlen.

7. 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.
8. 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.
9. Pflanzliste standorttypische und heimische Laubbaum- sowie Straucharten für PFG
Laubbäume:
 - Acer campestre; Feldahorn
 - Carpinus betulus; Hainbuche
 - Fraxinus excelsior; Gewöhnliche Esche
 - Prunus avium; Vogel- Kirsche
 - Quercus petraea; Trauben- Eiche
 - Quercus robur; Stiel- Eiche
Laubsträucher:
 - Acer campestre; Feldahorn
 - Carpinus betulus; Hainbuche
 - Cornus sanguinea; Roter Hartriegel
 - Corylus avellana; Gewöhnlicher Hasel
 - Euonymus europaeus; Gewöhnliches Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare; Liguster
 - Prunus spinosa; Schlehe
 - Rosa canina; Hundsrose
 - Viburnum lantana; Wolliger Schneeball
10. 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.
11. Die Koordinaten (Angaben in Gauß-Krüger-Koordinaten) der Teilflächen sind:

	Referenzpunkte (Gauß-Krüger-Koordinaten)	
	Rechtswert	Hochwert
Fläche 1	3563161,42	5407026,83
	3563245,19	5406798,35
	3563248,62	5406796,32
	3563259,92	5406791,11
	3563268,68	5406779,30
	3563264,49	5406768,39

	3563286,06	5406709,13
	3563367,30	5406738,68
	3563354,79	5406753,73
	3563322,70	5406799,79
	3563321,61	5406808,50
	3563302,89	5406846,26
	3563264,03	5406957,48
	3563253,22	5406958,86
	3563234,91	5406986,29
	3563230,12	5407006,74
	3563213,01	5407045,15
Fläche 2	3563388,53	5406875,22
	3563389,27	5406880,59
	3563392,06	5406884,53
	3563398,16	5406888,33
	3563399,41	5406887,19
	3563483,91	5406914,75
	3563407,04	5407113,86
	3563333,05	5407060,19
	3563327,79	5407056,20
	3563316,00	5407038,07
	3563292,79	5407017,03
	3563251,17	5406995,73
	3563254,03	5406984,62
	3563260,44	5406976,94
	3563275,29	5406962,41
	3563281,36	5406950,85
	3563315,64	5406849,86
	3563351,88	5406862,18
Fläche 3	3563315,64	5406849,86
	3563331,53	5406823,04
	3563373,73	5406772,21
	3563378,21	5406770,11
	3563384,15	5406771,34
	3563398,68	5406782,56
	3563426,62	5406811,72
	3563446,19	5406824,08
	3563492,25	5406840,58
	3563473,21	5406899,34
	3563422,98	5406883,20
	3563420,99	5406880,84
	3563415,00	5406867,79
	3563408,47	5406861,80
	3563398,68	5406860,72
	3563390,70	5406867,06

	3563388,53	5406875,22
	3563351,88	5406862,18
	3563388,53	5406875,22
	3563351,88	5406862,18

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. 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>