

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 11.06.2013
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990/22.07.2011

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121 F „Wetzgau West II“

- 1.1 Art der Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (5) Nr. 1 und § 1 (6) BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes
- sind 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 - 19 BauNVO
- Die Grundflächenzahl (GRZ) im WA beträgt 0,4.
- Im Bereich WA 1 und WA 3 beträgt die zulässige Firsthöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) 8,5 m. Die zulässige Traufhöhe beträgt, gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. 6,0 m. Auf Ziffer 1.4 wird hingewiesen.
- Im Bereich WA 2 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) 9,0 m. Die zulässige Traufhöhe beträgt, gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. 6,3 m.
- Allgemein für alle Bereich gilt:
Ausnahmen von der zulässigen Traufhöhe können auf jeder Gebäudeseite bis auf 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge zugelassen werden.
- Im Bereich WA 4 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe 8,5 m. Die zulässige Traufhöhe beträgt, gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 5,0 – 6,0 m.

-
- | | |
|---|--|
| 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 um bis zu 30 cm unterschritten werden. |
| 1.4 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 22 (1), (2) BauNVO | Gemäß Einschrieb im Lageplan: <ul style="list-style-type: none">- offene Bauweise WA 2- abweichende Bauweise WA 1, Gebäudeteile mit einer Breite bis zu 5 m und einer maximale Höhe von 3,5m können ohne Grenzabstand errichtet werden. Im Falle einer Grenzbebauung sind in der Grenzmauer keine Öffnungen z.B. in Form von Fenstern zulässig.- abweichende Bauweise WA 3, es sind Einzel-Doppel und Kettenhäuser mit einer Seite ohne Grenzabstand zulässig |
| 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB | Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. |
| 1.6 Garagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB | sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig. |
| 1.7 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 <ul style="list-style-type: none">- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.- in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 20 cbm nicht überschreitet. |
| 1.8 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 und 26 BauGB | 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. |
| 1.9 Lärmschutz
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB | Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Höhe und Lage gemäß Einschrieb im Lageplan. Höhe gemessen von der Fahrbahnoberkante. |

Für die im Lageplan gekennzeichneten Gebäudeseiten werden die Orientierungswerte um bis zu 4 dB(A) überschritten:

MSL 1 Südseite OG

MSL 2 Südseite und Ostseite

MSL 3 Südseite

MSL 4 Südostseite OG, Südwestseite OG

Bei Aufenthaltsräumen auf den gekennzeichneten Gebäudeseiten müssen die Außenbauteile bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den Lärmpegelbereich II erforderlich sind.

Als weiter passive Schallschutzmaßnahmen werden empfohlen:

- ein lärmabgewandte Orientierung der Schlafräume
- eine kontrollierte schallgedämmte Be- und Entlüftung für Schlafräume die nicht zur lärmabgewandten Seite lüften können

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

PFG 1: Einzelbäume

An den im Lageplan dargestellten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenbeispiele:

Acer campestre, Feld-Ahorn, *Acer platanoides*, Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn

Carpinus betulus, Hain-Buche

Tilia platyphyllos, Sommer-Linde, *Tilia cordata*, Winter-Linde

Fraxinus excelsior, Gemeine Esche

PFG 2: Privatgrundstücke

Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum sowie 4 Laubsträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die im Plan eingetragene Lage der Baumstandorte ist nicht bindend.

Artenbeispiele Bäume:

Acer campestre, Feld-Ahorn, *Acer platanoides*, Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn

Carpinus betulus, Hain-Buche

Tilia platyphyllos, Sommer-Linde, *Tilia cordata*, Winter-Linde

Fraxinus excelsior, Gemeine Esche

oder Wildobstgehölze s. Pflanzgebot 3

Artenbeispiele 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
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Trauben Holunder
Viburnum opulus, Weißer Schneeball

PFG 3: Streuobstwiese im Bereich Lärmschutz
In den gekennzeichneten Flächen sind 12 bis 17 standortgerechte, hochstämmige Obstgehölze oder Wildobst anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen sind mit einer autochtonen artenreichen Landschaftsrassenmischung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenbeispiele

Wildobst:

Malus sylvestris Wildapfel, Pyrus communis Wildbirne
Sorbus domestica Speierling, Sorbus tominalis Elsbeere
Obstgehölze (Liste kann durch weitere lokal typische Obstsorten ergänzt werden)

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

PFG 4: Retentionsflächen

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einer autochtonen artenreichen Gras-Kräutermischung zu begrünen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

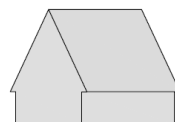
2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 121 F „Wetzgau West II“

2.1 Dächer

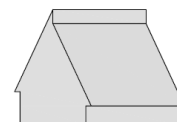
§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung

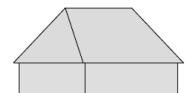
Im Bereich WA 1 und WA 3 sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 20°-40° zulässig.



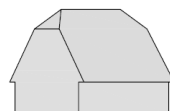
Satteldach



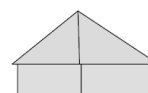
Versetztes Satteldach



Walmdach

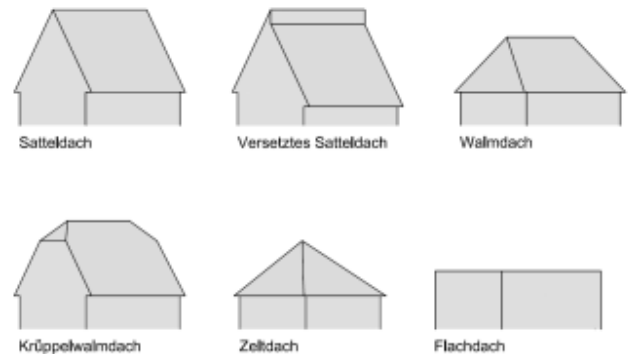


Krüppelwalmdach



Zeltdach

Im Bereich WA 2 sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 10°- 40° und Flachdächer zulässig.



Im Bereich WA 4 sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 18°- 30° zulässig.

Abweichungen sind für abgewinkelte und untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

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

2.1.2 Dacheindeckung

Es sind nur Materialien in Dachziegelformat zulässig oder begrünte Dächer.

Reflektierende und glänzende Oberflächen sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für solare Energienutzung, nicht zulässig.

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

2.1.3 Firstrichtung / Gebäudestellung

gemäß Einschrieb im Lageplan.

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

2.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

-
- 2.1.5 Garagen und Nebenanlagen** Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind mit einer maximalen Firsthöhe von 3,5m zulässig.
- 2.2 Außenanlagen und Freiflächen**
§ 74 (1) Nr. 3 LBO
- 2.2.1 Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern** Zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen Grundstücken sind max. 50 cm hohe Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze zulässig.
Stützmauern entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nicht zulässig.
- 2.2.2 Einfriedungen**
Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von max. 100 cm zulässig und mindestens um das halbe Maß ihrer Höhe von der Grundstücksgrenze abzurücken. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Bei Lage und Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen sind die erforderlichen Sichtfenster bei Ausfahrten zu berücksichtigen.

Einfriedungen im Bereich zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind als Zäune nur mit einer Höhe von max. 100 cm zulässig und mindestens um 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken.
Freistehende Mauern, Stütz- und Sockelmauern sind entlang von Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen allgemein nicht zulässig.

Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.
- 2.2.3 Garagenzufahrten und Stellplätze** sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. wassergebunden, mit Rasengittersteinen, weitfugigem Pflaster oder wasserdurchlässiges Betonpflaster (Fugenbreite mindestens 3 cm).
- 2.3 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser.**
§ 74 (3) Nr. 2 LBO Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind die anfallenden Oberflächenwasser in den Regenwasserkanal abzuleiten.

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 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 unterbliebene, 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 Trinkwasserleitungen) beachtet werden.
6. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (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 Ingenieurbüro 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. Die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – kann beim Stadtplanungs- und Baurechtsamt der Stadt Schwäbisch Gmünd eingesehen werden.
10. In näherer Umgebung des geplanten Wohngebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Die Erwerber und Bewohner der Wohnbaugrundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung der Betriebe entstehen, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.