

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
 Nr. 820 C "Neues Wohnen an der Osterlängstraße"

22.06.2017

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz v. 29.05.2017
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2017
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz v. 23.02.2017
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2017

1.

**Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
 Nr. 820 C "Neues Wohnen an der Osterlängstraße"**

- 1.1 Art der Nutzung** Allgemeines Wohngebiet
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6)
 Nr. 1 und § 1 (5) BauNVO
 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** Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
 §§ 16 - 19 BauNVO
 Im Bereich **WA1** beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe 10,5 m.
 Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 6,3 m.
 Im Bereich **WA2** und **WA3** beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe, 9,0 m.
 Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 6,3 m.
 Im Bereich **WA4** beträgt das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe 9,0m-10,0m
 Im Bereich **WA5** beträgt das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe 11,0m-12,0m
 Allgemein für alle Bereich gilt:
- Die zulässige Firsthöhe wird von der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe gemessen.
 - Die zulässige Traufhöhe wird von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

- Bei Flachdächern sind gestaffelte Geschosse oberhalb der maximalen Traufhöhe nicht zulässig.
 - Ausnahmen von der zulässigen Traufhöhe können bei geneigten Dächern ausnahmsweise auf zwei Gebäudeseite bis auf 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge zugelassen werden.
-
- | | | |
|------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. |
| 1.5 | Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB | Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. |
| 1.6 | Garagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB | Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders für Garagen (Ga), Carports (Cp), Tiefgaragen (TGa) ausgewiesenen Flächen zulässig (Garagen innerhalb Ga, Carports innerhalb Cp, Tiefgaragen innerhalb TGa). |
| 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 zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. |
| 1.8 | Geh- Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB | Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Schwäbisch Gmünd für die Einlegung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen. |
| 1.9 | Lärmschutz
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB | Für die im Lageplan gekennzeichneten Gebäudeseiten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 13 dB(A) überschritten: <ul style="list-style-type: none">• MSL 1 Lärmpegelbereich (LP) IV-V Gebäudeseite an der „Täferroter Straße“• MSL 2 Lärmpegelbereich (LP) III-IV Gebäudeseiten senkrecht zur |

„Täferroter Straße“

Bei Aufenthaltsräumen auf den mit MSL 1 und MSL 2 gekennzeichneten Gebäudeseiten müssen die Außenbauteile bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für die Lärmpegelbereiche III-V erforderlich sind. Als weitere passive Schallschutzmaßnahmen werden empfohlen:

- eine lärmabgewandte Orientierung der Schlaf- und Aufenthaltsräume
- eine kontrollierte schallgedämmte Be- und Entlüftung für Schlaf- und Aufenthaltsräume, die nicht zur lärmabgewandten Seite lüften können.

MSL = Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Extensive Dachbegrünung
Flachdächer sind 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.

Grundstücksflächen
Nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzen und nicht überbaute und als Zugänge und Terrassen angelegte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

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

PFG 1:
An den im Lageplan dargestellten Stellen sind heimische, standortgerechte Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Pflanzliste siehe Hinweis Nr. 13

PFG 2
Pro Baugrundstück ist, in der im Lageplan dargestellten Anzahl, ein heimischer, standortgerechter Laubbaum – Hochstamm oder Sträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die im Plan eingetragene Lage der Baumstandorte ist nicht bindend.
Pflanzliste siehe Hinweis Nr. 13

2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 820 C "Neues Wohnen an der Osterlängstraße"

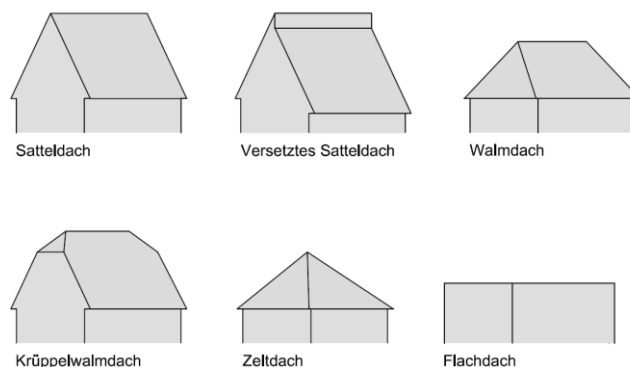
2.1 Dächer

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Im **WA1** sind nur geneigte Dächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von 10° - 40° zulässig.

Im **WA2, WA3** sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 10° - 40° und Flachdächer zulässig.



Im **WA4** und **WA5** sind nur Flachdächer zulässig.



Allgemein für alle Bereiche gilt:

- 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. Flachdächer und 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.
- 2.2 Außenanlagen und Freiflächen**
§ 74 (1) Nr. 3 LBO
- 2.2.1 Auffüllungen und Abgrabungen** Zum Ausgleich von Niveauunterschieden entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind max. 100 cm hohe Stützmauern mit mindestens 50 cm Abstand zur öffentlichen Fläche zulässig. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu bepflanzen.
- 2.2.2 Einfriedungen** Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind mit einer Höhe von max. 120 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.
- 2.2.3 Garagenzufahrten und Stellplätze** sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. wassergebunden, mit Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster (Fugenbreite mindestens 3 cm).

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

Innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen sind die anfallenden Oberflächenwasser von neu bebauten befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze und Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt 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 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 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. 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. Aufgrund der hochanstehenden Oberkante des Gryphaeenkalks wird empfohlen, die Planung eines Kellergeschosses gründlich zu prüfen bzw. ohne Keller zu planen.
8. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerstG) wird verwiesen.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Pflanzliste standorttypische und heimische Laubbaumarten für PFG 1, 2:
Beispiele für geeignete Laubbäume:
 - Acer campestre; Feldahorn
 - Carpinus betulus; Hainbuche
 - Fraxinus excelsior; Gewöhnliche Esche
 - Prunus avium; Vogel- Kirsche
 - Quercus petraea; Trauben- Eiche
 - Quercus robur; Stiel- Eiche
Beispiele für geeignete Laubsträucher:
 - Acer campestre, Feldhorn
 - 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