

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Nr. 320 A III „Neugärten 3. Erweiterung“, Stadtteil Herlikofen
09.04.2018

Textteil zum Lageplan vom 02.08.2017
Gefertigt: Stadtplanungsamt Schwäbisch Gmünd

Soweit der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans denjenigen des Bebauungsplans Nr. 320 A II „Neugärten 2. Erweiterung“ überlagert, werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan neu getroffen.

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Bekanntmachung vom 03.11.2017
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 Verordnung 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. 320 A III „Neugärten 3. Erweiterung“

- 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.
Dies gilt nicht für den Verkauf von Kraftfahrzeugen, sowie KFZ-Zubehör.
- Der Verkauf von Waren auf untergeordneten Flächen in Handwerksbetrieben ist ausnahmsweise zulässig.
Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- §§ 11 BauNVO
- SO Sondergebiet Tankstelle
Zulässig sind Tankstellen, einschließlich angeschlossener Einrichtungen (Reparaturwerkstatt, Waschanlage, Verkaufsstätte, Gastronomie). Die Fläche für Verkaufsstätten und gastronomische Betriebe wird jeweils auf 2% der Grundstücksfläche begrenzt.

- | | |
|--|--|
| <p>1.2 Maß der baulichen Nutzung
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
 §§ 16 – 21a BauNVO</p> | <p>GRZ und BMZ für GE gem. Einschrieb im Lageplan.</p> <p>Im SO Tankstelle ist für Stellplätze und Zufahrten eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 zulässig.
 Das Höchstmaß der Gebäude wird jeweils im Lageplan festgesetzt. Es wird gemessen von der zur Ausführung kommenden Erdgeschossfußbodenhöhe. Maßgebend ist bei Flachdächern die Oberkante Attika, bei geneigten Dachformen der höchste Dachpunkt. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Aufbauten für technische Einrichtungen und zur Belichtung. Die Oberkanten dieser Aufbauten dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude um nicht mehr als 1 m überschreiten.</p> |
| <p>1.3 Flächen für Nebenanlagen und Garagen
 § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.
 §§ 14, 23 (5) BauNVO</p> | <p>Lagerplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> |
| <p>1.4 Bauweise
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
 § 22 (2) BauNVO</p> | <p>Offene Bauweise</p> |
| <p>1.5 Überbaubare Grundstücksfläche
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
 § 23 (3) BauNVO</p> | <p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.</p> |
| <p>1.6 Sichtfelder
 § 9 (1) Nr.10 BauGB</p> | <p>Sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernden Nutzung über 0,80 m Höhe – gemessen von der Fahrbahnoberfläche – freizuhalten.</p> |
| <p>1.7 Ein- und Ausfahrtsverbot
 § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p> | <p>Ein- und Ausfahrten sind an den besonders gekennzeichneten Straßenabschnitten nicht zulässig.</p> |
| <p>1.8 Pflanzgebote
 § 9 (1) Nr. 25a BauGB</p> | <p>PFG 1:
 Auf den gekennzeichneten Flächen sind geschlossene Hecken mit gebietsheimischen Strauchgehölzen und eingestreuten Heistern gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten (<i>Siehe Pflanzliste</i>).</p> |

PFG 2:

An den gekennzeichneten Stellen im Sondergebiet sind zur Raumbildung drei gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume oder Wildobstbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind die Einzelbäume im dargestellten Umfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die im Plan eingetragene Lage der Baumstandorte ist auf Grund des optischen Erscheinungsbildes bindend, wobei eine geringfügige Verschiebung zulässig ist. Auf einem Drittel der Fläche sind gruppenweise gebietsheimische Sträucher gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen oder anderweitig gärtnerisch zu gestalten (*Siehe Pflanzliste*).

PFG 3:

Innerhalb der Baugrundstücke sind ein gebietsheimischer Laubbaum oder Wildobstbaum und fünf gebietsheimische Laubsträucher je angefangener 800 m² Grundstücksfläche gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte und nicht überbaute Flächen sind dauerhaft zu begrünen (*Siehe Pflanzliste*).

PFG 4:

Dachflächen sind, sofern sie mehr als 300 m² betragen, zu mind. 75 % extensiv zu begrünen. Diese Flächen sind mit einer mindestens 10 cm dicken, Substratschicht und zusätzlicher Isolier-/ Drainageschicht entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle in der Begrünung sind zu ersetzen. Anlagen zur solaren Energienutzung sind auch im Bereich der Dachbegrünung zulässig (keine Befreiung der Dachbegrünung für solare Energienutzung). (*Siehe Pflanzliste*).

Pflanzliste**Großkronige Bäume:**

<i>Acer platanoides</i> ,	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> ,	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> ,	Hain-Buche
<i>Quercus petraea</i> ,	Trauben-Eiche

<i>Quercus robur,</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos,</i>	Sommer-Linde
<i>Tilia cordata,</i>	Winter-Linde

Klein- und mittelkronige Bäume:

<i>Acer campestre,</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula,</i>	Hänge-Birke
<i>Sorbus aucuparia,</i>	Vogelbeere

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea,</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana,</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus,</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare,</i>	Rainweide/Liguster
<i>Lonicera xylosteum,</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina,</i>	Hunds-Rose
<i>Prunus spinosa,</i>	Schlehe
<i>Salix alba,</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea,</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea,</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea,</i>	Purpurweide
<i>Sambucus nigra,</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa,</i>	Trauben Holunder
<i>Viburnum lantana,</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus,</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Wildobst:

<i>Malus sylvestris,</i>	Wildapfel
<i>Pyrus communis</i>	Wildbirne
<i>Sorbus tominalis</i>	Elsbeere

**1.9 Geh-, Fahr- und
Leitungsrecht**
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

LR1 und 2 zugunsten der Stadt Schwäbisch Gmünd.

LR1 als Geh- und Fahrrecht mit einer Breite von 3,5 m.

LR2 für die Einlegung und Unterhaltung von Abwasserkanälen mit einer Breite von 10 m entlang des Tankstellengeländes.

2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 320 AIII „Neugärten 3. Erweiterung“

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

Gebäude müssen in gedeckten Farben gehalten werden und dürfen den Hellbezugswert 80 nicht überschreiten.

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Türen oder Tore erhalten, sind je angefangene 5 m Länge mit einer Kletterpflanze zu begrünen.

Dächer
§ 74 (1) Nr. 1 LBO

Die Dachneigung wird jeweils im Lageplan festgesetzt.

		<p>Reflektierende und glänzende Oberflächen sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für solare Energienutzung, nicht zulässig.</p> <p>Dachflächen sind, sofern sie mehr als 300 m² betragen, zu mind. 75 % extensiv zu begrünen. Anlagen zur solaren Energienutzung sind auch im Bereich der Dachbegrünung zulässig (keine Befreiung der Dachbegrünung für solare Energienutzung).</p>
	<p>Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO</p>	<p>Werbeanlagen entlang der L 1075 sind in einem Streifen von 10 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig.</p> <p>Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle der Leistung angebracht werden.</p> <p>Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.</p> <p>Unzulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werbeanlagen auf bzw. innerhalb von Dachflächen, die die bestehende bzw. festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten, - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
2.2	Gebäudehöhen § 74 (1) Nr. 1 LBO	<p>Die im Lageplan als Traufhöhen eingeschriebenen Höhen, gemessen von der festzulegenden Geländeoberfläche, dürfen nicht überschritten werden.</p>
2.3	Auffüllungen und Abgrabungen § 74 (1) Nr. 3 LBO	<p>Zum Ausgleich von Niveauunterschieden zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen 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</p>
2.4	Einfriedungen § 74 (1) Nr. 3 LBO	<p>Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen max. 1,80 m hoch sein. Sie sind als Draht- oder Gitterzäune an Holz- oder Metallpfosten herzustellen, min. 50 cm von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen und einzugrünen.</p> <p>Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.</p> <p>Einfriedungen im Bereich zur freien Landschaft hin müssen mind. 0,5 m von der</p>

-
- Grundstücksgrenze zurückgesetzt und eingegrünt werden.
- 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 weitfugigem Pflaster (Fugenbreite mindestens 3 cm).
- 2.6 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser.**
§ 74 (3) Nr.
2 L
BO
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiets- und Gewerbeflächen sind die anfallenden Oberflächenabwässer von befestigten Flächen wie Dächern, Stellplätzen, Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung und langsamen Abwirtschaftung in Pufferbecken aufzufangen und dem städtischen Abwasserkanal zuzuführen. Als Bemessungswert für das Rückhaltevolumen sind 4 cbm je 100 qm befestigte Fläche anzusetzen.
- Für das Rückhaltevolumen darf eine evtl. Regenwasserspeicherung für Gieß- und Brauchwasser nicht in Ansatz gebracht werden. Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von 0,1 l/s je 100 qm befestigte 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 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. Grund-, Sicker- und Drainagewasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.
7. Im Planungsgebiet sind die Gesteine der Obtususton-Formation (juOT) von quartären Lockergesteinen (Lösslehm) unbekannter Mächtigkeit überdeckt. Gesteine der Obtususton-Formation können Pyrit enthalten und somit betonangreifendes Grundwasser führen.
8. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß Din EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.
9. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerstG) wird verwiesen.
10. Zum Bebauungsplan wurde ein Bestandsplan mit Grünordnungskonzept vom Ingenieurbüro Blaser, Esslingen, erstellt. Wesentliche Ergebnisse dieses Grünordnungskonzeptes sind als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die weiteren Darstellungen werden zur Beachtung im Rahmen der Ausführung der Grünordnung empfohlen.
11. Rodungen von evtl. aufkommenden Gehölzen 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.

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. 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.