

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 120 C "Waldau Wasen"

Soweit der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans denjenigen des Bebauungsplans Nr. 121 DI „Wetzgau-Nord“ Änderung (Waldau) überlagert, werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan neu getroffen.

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz v. 08.08.2020
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. 120 C "Waldau Wasen"

- 1.1 Art der Nutzung** Allgemeines Wohngebiet
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO i.V.m.
§ 1 (5), (6) BauNVO
- innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaft
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß Einschrieb im Lageplan 0,4.
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§§ 16 - 19 BauNVO
- Im Bereich WA 1 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
Im Bereich WA 2 sind maximal vier Vollgeschosse zulässig.
- Im Bereich WA 1 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe

- (EFH) 6,5 Meter.
Im Bereich WA 2 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) 13,0 Meter.
- Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Dachaufbauten, Treppenhäuser, technisch Anlagen sowie durch Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn ein Abstand zum Dachrand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.
- 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 Offene Bauweise, im WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser und im WA 2 nur Mehrfamilienhäuser zulässig
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- 1.6 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze**
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze sowie Zufahrten sind, da sie wasserdurchlässig anzulegen sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.
- 1.8 Ein- und Ausfahrtsverbot**
- Ein- und Ausfahrten sind an den besonders gekennzeichneten Stellen nicht zulässig.
- 1.9 Private Grünflächen**
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Im Bereich der privaten Grünflächen dürfen keine Nebenanlagen erstellt werden und keine Flächenbefestigungen ausgeführt werden.

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

Maßnahme 1: „Entwicklung einer Magerwiese“
Die Flächen sind als Magerwiese 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, Mähgut abräumen. In den ersten beiden Jahren sind Schröpfungsschnitte zulässig. Für die Wieseneinsaat ist gebietsheimisches und artenreiches Saatgut zu verwenden. Herstellung eines sehr feinen Saatbettes mit Anwalzen der Ansaat.

Maßnahme 2: „Rodungszeitpunkt“
Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen, sind die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Maßnahme 3: „Ausleuchtungsverzicht Waldrand“
Zur Vermeidung einer Störung von Tieren ist auf eine starke Ausleuchtung der umgebenden Waldränder zu verzichten.

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

Pflanzgebot 1: „Einzelbäume auf den Baugrundstücken“
Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist die Pflanzung von einem hochstämmigen Laubgehölz StU 16 cm vorzusehen oder einem hochstämmigen Obstbaum StU 12 cm, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die eingetragene Lage ist nicht bindend. Artenvorschläge siehe Pflanzliste 1 und Pflanzliste Obstbaumarten.

Pflanzliste 1:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Winter-Linde	(Tilia cordata)

Pflanzliste Obstbaumsorten:

Apfel: Alkmene, Brettacher, Jakob Fischer, Prinz Albrecht, Bohnapfel, Boikenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop
Birne: Schweizer Wasserbirne, Grüne Jagdbirne, Gelbmöstler, Kirchensaller Mostbirne, Clapps Liebling, Herzogin Elsa, Conference
Kirsche: Große Prinzessin, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpel, Knauffs Schwarze Regina
Zwetschgen: Ontariopflaume, Hanita, Stanley
Wildobst: Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Speierling (*Sorbus domestica*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Pflanzgebot 2: „Einzelbäume Ortsrandeingrünung“

Zur Ortsrandeingrünung sind auf den öffentlichen Grünflächen gebietsheimische und standortgerechte Laubgehölze StU 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Artenauswahl siehe Pflanzliste 2. Die eingetragene Lage ist bindend.

Pflanzliste 2:

Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Trauben-Eiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Sommer-Linde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)

Pflanzgebot 3: „Ortsrandeingrünung Hecke“

Zur Ortsrandeingrünung ist eine einreihige Hecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die eingetragene Lage ist bindend. Artenauswahl siehe Pflanzliste 3.

Pflanzliste 3:

Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Zweigriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Rote Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)
Wein-Rose	(<i>Rosa rubiginosa</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Weißer Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)

Pflanzgebot 4: „Verkehrsgrün“

Die Grünflächen werden mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung begrünt. Die Bestände werden durch eine jährliche Mahd gepflegt. Auf den Grünflächen sind gebietsheimische und standortgerechte Laubgehölze StU 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Artenauswahl siehe Pflanzliste 4. Die eingetragene Lage ist bindend.

Pflanzliste 4:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Pflanzgebot 5: „Dachbegrünung“

Dachflächen sind mit einer Substratstärke von mind. 10 cm extensiv mit einer Sedum-Moosmischung zu begrünen. Artenvorschläge siehe Pflanzliste Dachbegrünung.

Pflanzliste Dachbegrünung:

Kartäusernelke	(Dianthus carthusianorum)
Rotes Habichtskraut	(Hieracium aurantiacum)
Felsennelke	(Pterorhagia saxifraga)
Rotmoossedum	(Sedum album)
Felsen-Fetthenne	(Sedum reflexum)
Milder Mauerpfeffer	(Sedum sexangulare)
Scharfer Mauerpfeffer	(Sedum acre)
Kaukasus-Sedum	(Sedum spurium)
Spinnwebdachwurz	(Sempervivum arachnoideum)
Bergdachwurz	(Sempervivum montanum)
Kartäusernelke	(Dianthus carthusianorum)

Pflanzgebot 6: „Private Gärten“

Die Flächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) i.V.m. § 1a (3) BauGB

Dem Bebauungsplan wird folgende Ausgleichsmaßnahme auf externer Fläche zugeordnet:

„Wiesenextensivierung in den Steingumpenäcker bei Bettringen“

Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Steingumpenäcker wird die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht

auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Aushagerung sollen in den ersten drei Jahren 2-3 Schnitte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schnitte je nach Wuchskraft umgestellt werden. Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m² ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Ökopunkten. Diese Ökopunkte werden dem vorliegenden Bebauungsplan als schutzgutübergreifender Ausgleich vollständig zugeordnet.

2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 120 C "Waldau Wasen"

2.1 Dächer

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Es sind nur Flachdächer zulässig.



Flachdach

Es 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 begrünte Dächer zulässig.

Dachterrassen sind möglich.

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

2.2 Außenanlagen und Freiflächen

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Nicht überbaute und nicht als Zugänge und Terrassen angelegte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen.

Schottergärten und lose Stein-/Materialschüttungen sind nicht zulässig.

- 2.2.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern**
- Zum Ausgleich von Niveauunterschieden an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern zulässig.
Zum Ausgleich von Niveauunterschieden an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern nur aus Naturstein zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss mindestens 0,5 m betragen. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu begrünen. Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen sind nicht zulässig.
- 2.2.2 Einfriedungen**
- Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen. Die Höhe bemisst sich von der angrenzenden Straße bzw. dem Gehweg.
- Einfriedungen im Bereich zu öffentlichen Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen sind nur als Zäune mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und müssen min. 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt und eingegrünt werden.
- Bei Lage und Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen sind Sichtfenster für gefahrloses Ein- und Ausfahren 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 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. Bodenschutz

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.

Die einschlägigen DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und die Din 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind zu beachten.

2. Altlasten

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. Geologie

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

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. Denkmalschutz

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

5. Zisternen

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.

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

Grund-, Sicker- und Drainagewasser dürfen nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.

7. Starkregen

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>

8. DIN-Vorschriften

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.

9. Artenschutz

(§§ 39 und 44 BauGB)

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. Lärmschutz bei stationären Geräten

Es wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.