



Soweit der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans denjenigen des Bebauungsplans Nr. 121 D1 "Wetzgau-Nord" Änderung (Waldau) überlagert, werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan neu getroffen.

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:
 i.d.F.v. 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz v. 16.07.2021
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 21.11.2017 zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021
 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. 14.06.2021

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 120 C "Waldau Wasen"

1.1 Art der Nutzung
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 § 4 BauNVO i.V.m.
 § 1 (5), (6) BauNVO
 Allgemeines Wohngebiet
 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
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
 §§ 16 - 19 BauNVO
 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß Einschrieb im Lageplan 0,4.
 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 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 Die festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen (EFH) dürfen um bis zu 30 cm überschritten und um bis zu 50 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 Einzelhäuser 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, Mahdgut abräumen. In den ersten beiden Jahren sind Schropfschnitte zulässig. Für die Wiesensanierung ist gebietsheimisches und artenreiches Saatgut zu verwenden. Herstellung eines sehr feinen Saatebtes mit Anwelzen der Ansätze.
 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 Waldländer 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 SU1 16 cm vorzusehen oder einem hochstämmigen Obstbaum SU12 12 cm, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die eingetragene Lage ist nicht bindend. Artenvorschläge siehe Pflanzliste 1 und Pflanzliste Obstbaumsorten.
 Pflanzliste 1:
 Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 Harlekin (Carpinus betulus)
 Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
 Winter-Linde (Tilia cordata)

Pflanzliste Obstbaumsorten:
 Äpfel: Alkmene, Bretacher, Jakob Fischer, Prinz Albrecht, Bohrapfel, Bökenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop
 Birne: Schweizer Wasserbirne, Grüne Jagdbirne, Gelbmilster, Kirchenapfel, Malbirne, Clapps Liebling, Herzogin Elsa, Conference
 Kirsche: Große Prinzessin, Hedeffinger, Schneiders späte Knappe, Knauff's Schwarze Regina
 Zwetschgen: Ontarioplume, Hanita, Stanley
 Wildobst: Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Prunus communis), Speierling (Sorbus domestica), Elsbeere (Sorbus torminalis)
 Pflanzgebot 2: "Einzelbäume Ortsrandeingerünte"
 Zur Ortsrandeingerünte sind auf den öffentlichen Grünflächen gebietsheimische und standortgerechte Laubgehölze SU1 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Artenauswahl siehe Pflanzliste 2. Die eingetragene Lage ist bindend.
 Pflanzliste 2:
 Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 Harlekin (Carpinus betulus)
 Trauben-Eiche (Quercus petraea)
 Stiel-Eiche (Quercus robur)
 Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
 Winter-Linde (Tilia cordata)

Pflanzgebot 3: "Ortsrandeingerünte Hecke"
 Zur Ortsrandeingerünte 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 (Cornus sanguinea)
 Haselnuss (Corylus avellana)
 Zweigflehger Weißdorn (Crataegus monogyna)
 Pfaffenhütchen (Eionymus europaeus)
 Liguster (Ligustrum vulgare)
 Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 Hunds-Rose (Rosa canina)
 Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
 Schlehe (Prunus spinosa)
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
 Weißer Schneeball (Viburnum opulus)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Harlekin (Carpinus betulus)
 Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 Feld-Ahorn (Acer campestre)

Pflanzgebot 4: "Verkehrsrünst"
 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 SU1 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Artenauswahl siehe Pflanzliste 4. Die eingetragene Lage ist bindend.
 Pflanzliste 4:
 Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 Harlekin (Carpinus betulus)
 Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)

Pflanzgebot 5: "Dachbegrünung"
 Dachflächen sind mit einer Substratstärke von mind. 15 cm extensiv mit einer Sedum-Moosmischung zu begrünen. Artenvorschläge siehe Pflanzliste Dachbegrünung.
 Pflanzliste Dachbegrünung:
 Kartäusernelke (Dianthus carthusianorum)
 Rotes Habichtskraut (Hieracium aurantiacum)
 Fetthenne (Sedum album)
 Rotmoschard (Sedum album)
 Felsen-Fetthenne (Sedum reflexum)
 Milder Mauerpfeffer (Sedum saxatile)
 Scharfer Mauerpfeffer (Sedum acre)
 Kaukasus-Sedum (Sedum spurium)
 Spinnwebwurz (Sedum arachnoideum)
 Bergdickwurz (Sempervivum montanum)
 Kartäusernelke (Dianthus carthusianorum)

Pflanzgebot 6: "Private Gärten"
 Die Flächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Pflanzgebot 7: "Eingrünung Parkplätze"
 Je angefangener 4 Stellplätze ist zur Eingrünung der Parkplatzfläche die Pflanzung von einem hochstämmigen Laubgehölz SU1 16 cm vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Artenvorschläge siehe Pflanzliste 5. Für den Baum ist dabei mindestens die Flächengröße eines Stellplatzes anzusetzen.
 Die Anzahl der Bäume die zur Stellplatzbegrünung zu pflanzen sind, können für das Pflanzgebot 1, Einzelbäume auf den Baugrundstücken" zur Anrechnung gebracht werden.

Pflanzliste 5:
 Harlekin (Carpinus betulus)
 Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
 Feld-Ahorn (Acer campestre)
 Echte Mehlbeere (Sorbus aria)

1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
 § 9 (1a) i.V.m. § 1a (3) BauGB
 Dem Bebauungsplan wird folgende Ausgleichsmaßnahme auf externer Fläche zugeordnet:
 "Wiesensanierung in den Stengumpenacker bei Bettringen"
 Im Bereich des Flurstücks 248 der Gemarkung Bettringen, Flur Bettringen, Gewinn Rodungsarbeiten werden die Umwandlung der Fettwiese in eine Magerwiese durch Verzicht auf Düngemittel und Pestizide als externe Ausgleichsmaßnahme umgesetzt. Zur Ausprägung sollen in den ersten drei Jahren 2-3 Schritte durchgeführt werden. Danach soll die Bewirtschaftung auf 1 bis 2 Schritte je nach Wuchskraft umgestellt werden.
 Auf einer Maßnahmenfläche von ca. 10.425 m² ergibt sich eine Aufwertung der Fläche von ca. 36.582 Okopunkten. Diese Okopunkte 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.
 Abweichungen sind für abgewinkelte und untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

2.2 Dacheindeckung
 Es sind nur begrünte Dächer zulässig. Dachterrassen sind möglich.
 Anlagen zur solaren Energienutzung sind im Bereich der Dachbegrünung zulässig (keine Befreiung der Dachbegrünung für solare Energienutzung).
2.2.1 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.
 Zur Ausgleich von Niveauunterschieden an Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern zulässig.
 Zum Ausgleich von Niveauunterschieden an Grundstücksflächen 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 Grundstücksfläche ist zu begrünen. Stützmauern an Grundstücksflächen zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen sind nicht zulässig.
2.2.2 Einfriedigungen
 Einfriedigungen (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 Einfriedigung und Grundstücksgrenze ist mit heimischem, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen. Die Höhe bemisst sich von der angrenzenden Straße bzw. dem Gehweg.
 Einfriedigungen im Bereich zu öffentlichen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und Wegen 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 Einfriedigung und Bepflanzungen sind Sichtfenster für gefährliches Ein- und Ausfahren zu berücksichtigen.
 Für alle Einfriedigungen gilt, dass ihr Bodenstand mindestens 10 cm betragen muss, sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. wassergebundene, mit Rasengittersteinen oder weitlegendem Pflaster (Fußgängerbreite mindestens 3 cm).
2.2.3 Garagenzufahrten und Stellplätze
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 Abwässerung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Volumen ist 5 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 15 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.
 Je angefangener 4 Stellplätze ist im Bereich des nach Pflanzgebot 7 zu pflanzenden Baumes eine Baumrinne zur Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers der Stellplatzanlage anzulegen. Die Stellplatzanlage ist so anzulegen, dass das Niederschlagswasser in den Baumrinnen gesammelt wird.

Hinweise:
1. Bodenschutz
 Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. Die Flächen sind gärtnerisch zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Altlasten
 Über das Vorkommen von Altlasten 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 Obotusdon-Formation (Unterturja).
 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 gezielten Baugrunderbau, zu Bodenwerten, zur Wahl und Trennung des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunderuntersuchungen 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 archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. ausgefallene 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 Anhörung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Baubauauf zu rechnen.
 Auf die Anhörung 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 unterirdische, 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 Kanalsystem eingeleitet werden.

2.1 Dacheindeckung
 Es sind nur begrünte Dächer zulässig. Dachterrassen sind möglich.
 Anlagen zur solaren Energienutzung sind im Bereich der Dachbegrünung zulässig (keine Befreiung der Dachbegrünung für solare Energienutzung).
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.
 Zur Ausgleich von Niveauunterschieden an Grundstücksflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern zulässig.
 Zum Ausgleich von Niveauunterschieden an Grundstücksflächen 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 Grundstücksfläche ist zu begrünen. Stützmauern an Grundstücksflächen zu landwirtschaftlichen Flächen und Wegen sind nicht zulässig.
2.2.2 Einfriedigungen
 Einfriedigungen (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 Einfriedigung und Grundstücksgrenze ist mit heimischem, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen. Die Höhe bemisst sich von der angrenzenden Straße bzw. dem Gehweg.
 Einfriedigungen im Bereich zu öffentlichen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und Wegen 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 Einfriedigung und Bepflanzungen sind Sichtfenster für gefährliches Ein- und Ausfahren zu berücksichtigen.
 Für alle Einfriedigungen gilt, dass ihr Bodenstand mindestens 10 cm betragen muss, sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. wassergebundene, mit Rasengittersteinen oder weitlegendem Pflaster (Fußgängerbreite mindestens 3 cm).
2.2.3 Garagenzufahrten und Stellplätze
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 Abwässerung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Volumen ist 5 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 15 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.
 Je angefangener 4 Stellplätze ist im Bereich des nach Pflanzgebot 7 zu pflanzenden Baumes eine Baumrinne zur Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers der Stellplatzanlage anzulegen. Die Stellplatzanlage ist so anzulegen, dass das Niederschlagswasser in den Baumrinnen gesammelt wird.

Gemarkung	Großdeinbach	Lageplan	
Flur	Waldau	Maßstab	1:500
Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB			
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB			
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB			
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB			
Für den Entwurf			
Amr für Stadtentwicklung		Abteilung Stadtplanung, Stadtentwicklung und Städtebau	
Planungsunterlage ersprecht § 1 Abs. 2 PlanZVO		Datum	
Datum		24.08.2022	
Gerhard Hübner		Brigit Paduch	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB			
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB			
Örtliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB von ... bis ...			
Benachrichtigung der Behörden nach § 3 (2) BauGB			
erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB			
erneute Öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB von ... bis ...			
Beschluss über Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB			
Beschluss über Änderungen oder Ergänzungen nach § 4a (3) BauGB			
Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB			
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB			
Ausfertigung für Inhalt und Verfahren			
Schwäbisch Gmünd, den		Bürgermeisteramt	
Richard Arnold		Oberbürgermeister	
Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB und § 74 (7) LBO			
und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften.			
Beauftragung		Schwäbisch Gmünd, den	
Richard Arnold		Oberbürgermeister	

Zeichenerklärung
 1. Festsetzungen des Bebauungsplanes

WA	Algemeines Wohngebiet	Nutzungsschablone	
0,4	Grundflächenzahl	Art der Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
GBH max	maximale Gebäudehöhe	GRZ (Grundflächenzahl)	Zahl der Vollgeschosse
EFH	festgesetzte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe	Bauweise	Bauweise
△	nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig	Dachform (örtliche Bauvorschrift)	
△	nur Einzelhäuser zulässig	--- ---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
o	offene Bauweise	--- ---	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen EFH
---	Baugrenze		
o	öffentliche Verkehrsfläche	FD	Flachdach
P	öffentliche Parkierungsfläche		
o	öffentliche Verkehrsfläche Fußweg		
o	öffentliche Grünfläche	--- ---	unterirdischer Kanal
o	private Grünfläche	--- ---	geplante Grenzen
o	Pflanzgebot Baum PFG	212,82	bestehende Höhen
o	Pflanzgebot Strauch PFG	211,08	geplante Straßenhöhen
o	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	---	Gebäudevorschlag
o	Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	---	Richtungsverbindung mit Schutzbereich
o	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		

2. örtliche Bauvorschriften
 3. Nachrichtliche Darstellung

7. Starkregen
 Im Hinblick auf § 5 Abs. 2 WHG Allgemeine Sorgfaltspflichten stellt die Stadt Schwäbisch Gmünd als Planungsgrundlage für eventuelle 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 bei 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 Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu möglichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspiegel darüber dauerhaft nicht überschritten werden.

11. Richtfunk
 Durch das Plangebiet verlaufen Richtfunkverbindungen bzw. deren Schutzkorridore der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG. Der Verlauf wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen liegen unterhalb der Schutzkorridore. Die Schutzkorridore beginnen bei rund 17 Metern über dem Gelände, geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne dürfen nicht in die Schutzkorridore hineinragen.