

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 620 B "Neue Feuerwehr Hutwiesen"

27.11.2024

Soweit der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 610 „Läche und Wolfsäcker“, rechtskräftig seit 29.07.1961, und Nr. 610 A I „Wolfsäcker“ Änderung, rechtskräftig seit 12.08.1976, 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 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 620 B "Neue Feuerwehr Hutwiesen"

- 1.1 Flächen für den Gemeinbedarf** § 9 (1) Nr. 5 BauGB Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus mit öffentlicher Verwaltung und Feuerwehr.
- Innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ sind der Verwaltung, der Feuerwehr und der Dorfgemeinschaft dienende Gebäude und Einrichtungen sowie diesen Anlagen funktional dienende bauliche Anlagen allgemein zulässig.
- 1.2 Art der Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (5), (6) BauNVO § 9 (2) BauGB Mischgebiet
- innerhalb des festgesetzten Mischgebiets sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- innerhalb des festgesetzten Mischgebiets sind nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
  - Werbung als gewerbliche Anlage (Fremdwerbung)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Mischgebiets ist erst zulässig, wenn die Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg fortgeschrieben wurden und die betreffende Fläche nicht mehr als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist.

Bis zur Fortführung der Hochwassergefahrenkarten und der Feststellung, dass die Fläche kein Überschwemmungsgebiet mehr darstellt, bleibt die Ausweisung des Mischgebiets gemäß § 78 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) unzulässig. In diesem Zeitraum ist die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche zu nutzen.

Diese Festsetzung erfolgt im Sinne des Baurechts auf Zeit gemäß § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und dient dem Schutz vor Hochwassergefahren sowie der Sicherstellung einer nachhaltigen und verantwortungsvollen Nutzung des Gebietes.

**1.3 Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.  
§§ 16 - 20 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt gemäß Einschrieb im Lageplan 0,6.

Innerhalb des Mischgebiets sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf beträgt das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) 8,0 Meter.

Im Mischgebiet beträgt das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) 7,5 Meter.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete Dachaufbauten, Treppenhäuser, technisch Anlagen sowie durch Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn ein Abstand zum Dachrand von mindestens 2,0 Meter eingehalten wird.

**1.4 Höhenlage von Gebäuden**  
§ 9 (3) BauGB i.V.m.  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen (EFH) dürfen um bis zu 50 cm über- oder unterschritten werden.

**1.5 Bauweise**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.  
§ 22 (1), (2) BauNVO

Gemäß Einschrieb im Lageplan offene Bauweise

**1.6 Überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB  
§ 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

**1.7 Stellung der baulichen Anlagen**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Mischgebiet durch die Festsetzung von Hauptgebäuderichtungen festgelegt.

- Dächer untergeordneter Gebäudeteile, wie z.B. Nebenfirste von Zwerchgiebeln und -häusern (Querbauten), können von der Hauptgebäuderichtung abweichen.
- Die maximale Länge von Nebenfirsten ist auf  $\frac{1}{2}$  der Länge des Hauptdachfirstes begrenzt. Die Länge des Hauptdachfirstes wird hierbei zwischen den Außenkanten der Giebelwände ermittelt.
- 1.8 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze**  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB  
§ 12 BauNVO
- Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.9 Verkehrsflächen**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- 1.10 Private Grünflächen**  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Die privaten Grünflächen dienen vorrangig als Maßnahmenflächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Streuobst sowie zur Einbindung des Plangebiet in die umgebende Landschaft und sind gemäß M1 bzw. M2 auszubilden.
- Im Bereich der privaten Grünflächen dürfen keine Nebenanlagen erstellt werden und keine Flächenbefestigungen ausgeführt werden. Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stütz- und Sockelmauern sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung des Oberflächen- und Schmutzwassers.
- 1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Maßnahme 1 (M1) „Entwicklung von Streuobstbeständen auf bestehenden Wiesenflächen“
- Innerhalb der in der Planzeichnung als Maßnahmenfläche M1 dargestellten Fläche sind gemäß Planeintrag Obsthochstämme - bevorzugt alte, regionale Sorten (siehe Pflanzliste Obstbaumsorten) - zur Anlage einer Streuobstwiese zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Darstellung im Plan ist nicht bindend und dient nur der Orientierung. Die Pflanzung erfolgt in Reihen, der Pflanzabstand der Bäume muss ca. 12m betragen (ausreichende Pflanzabstände zur künftigen Wiesenmahd und Einsatz von Kreiselwender für Heut etc.). Die Pflanzdichte soll bei ca. 70 Bäume / ha liegen.
- Zur Vermeidung von Beschädigungen an dem westlich des Plangebiets verlaufenden Mischwasserkanals, haben tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 5,0 m zur Achse des Kanals einzuhalten.
- Abgängige Bäume sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer innerhalb einer Vegetationsperiode durch Neupflanzungen zu ersetzen. Es sind Hochstämme mit einer Stammhöhe von mind. 1,60m bis 1,80m zu verwenden.

Maßnahme 2 (M2) „Erhalt und Ergänzung von Streuobstbeständen auf bestehenden Wiesenflächen“

Innerhalb der in der Planzeichnung als Maßnahmenfläche M2 dargestellten Fläche sind die vorhandenen Streuobstbäume zu pflegen, im eingetragenen Umfang zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume sind vom jeweiligen Grundstücksbesitzer innerhalb einer Vegetationsperiode durch Neupflanzungen zu ersetzen. Dabei sind bevorzugt alte, regionale Sorten (siehe Pflanzliste Obstbaumsorten) als Hochstämme mit einer Stammhöhe von mind. 1,60 bis 1,80m zu verwenden. Der zukünftige Pflanzabstand soll ca. 12 m betragen (ausreichende Pflanzabstände zur künftigen Wiesenmahd und Einsatz von Kreiselwender für Heut etc.).

Zur Vermeidung von Beschädigungen am westlich des Plangebiets verlaufenden Mischwasserkanal haben tiefwurzelnde Bäume einen Mindestabstand von 5,0 m zur Achse des Kanals einzuhalten.

Maßnahme 3: „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 etwaige Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Maßnahme 4: „Insektenfreundliche Beleuchtung“

Die Außenbeleuchtung im Plangebiet ist insektenfreundlich zu gestalten. Hierfür sind streulichtarme, geschlossene Leuchtentypen mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, - Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Lampen mit Farbtemperaturen bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert von oben nach unten abstrahlt. Eine horizontale oder nach oben ausgerichtete Beleuchtung ist zu vermeiden.

Maßnahme 5: „Maßnahmen gegen Vogelschlag“

Zur Vermeidung und Verminderung von Vogelschlag an großflächigen Glasfronten werden nachfolgende Maßnahmen empfohlen:

- Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme zur Vorbeugung von Vogelschlagrisiko)
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
- Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
- Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten.

Es wird zudem auf die Veröffentlichung „Schmid, H., W. Doppeler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogel-

freundliches Bauen mit Glas und Licht.  
2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach" verwiesen.

**1.12 Leitungsrechte**  
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht LR1

Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Schwäbisch Gmünd für die Führung und Unterhaltung eines Entwässerungsgrabens.

Leitungsrecht LR2

Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Schwäbisch Gmünd, Eigenbetrieb Stadtentwässerung, für die Führung und Unterhaltung von Misch- und Regenwasserkälen.

**1.13 Pflanzgebote**  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot 1: „Straßenbaum“

An den im Lageplan dargestellten Standorten sind zur Eingrünung des Straßenraums standortgerechte, heimische Bäume (s. Pflanzliste Straßenbäume) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die dargestellten Standorte können aus erschließungstechnischen oder gestalterischen Gründen parallel zum Straßenrand verschoben werden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist die langfristige Entwicklungsmöglichkeit der Bäume mit einem Kronenraum von 100 m<sup>2</sup> sowie einem Wurzelraum von 30 m<sup>2</sup> sicherzustellen.

Pflanzgebot 2 „Gebietseingrünung“

Die im Plan festgesetzte Pflanzgebotsfläche (PFG 2) ist in lockerer Form, zu mindestens 50 %, mit standortgerechneten, heimischen Gehölzen (s. Pflanzliste Sträucher) zu bepflanzen. Die Sträucher sind dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

Auf der verbleibenden Fläche erfolgt die Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung aus 90 % Wildblumen. Dabei werden die Ansprüche von Wildbienen und Schmetterlingen berücksichtigt. Durch fachgerechte Pflege dieser Bereiche außerhalb der flächigen Gehölzpflanzung – Mahd im Frühjahr (z.B. März) alle zwei bis drei Jahre mit Abfuhr des Mahdguts – ist die Entwicklung zu einer blütenreichen Saumvegetation gewährleistet.

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Pflanzgebot 3: „Dachbegrünung“

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0 – 10°) sind zu mindestens 60 % der Dachfläche extensiv mit einer Substratschicht von mind. 15 cm Höhe zu begrünen. Artenvorschläge siehe Pflanzliste Dachbegrünung.

Anlagen zur solaren Energienutzung sind auch im Bereich der Dachbegrünung zulässig (keine Befreiung der Dachbegrünung für solare Energienutzung).

#### Pflanzgebot 4: „Eingrünung Parkplätze“

Innerhalb des Mischgebiets (MI) sind überdachte Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen zu durchgrünen.

Je vier nicht überdachte Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (s. Pflanzliste Straßenbäume) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume des Pflanzgebot 1 können hierauf angerechnet werden, sofern sich diese im Bereich der Stellplatzflächen befinden und in die Planung integriert werden.

#### Pflanzgebot 5: „Anlage eines naturnahen Retentionsbeckens“

Auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche zur Retention von Niederschlagswasser (öffentliches Regenrückhaltebecken innerhalb der privaten Grünfläche) ist die Muldensohle mit einer standorttypischen Saatgutmischung für gewässerbegleitende Hochstaudensäume aus gebietseigenem Saatgut anzusäen. Da die Flächen aufgrund der Teilversickerung und gedrosselten Entleerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers der geplanten Bebauung lediglich temporär stärkerer Vernässung ausgesetzt sind, wird sich langfristig ein Mischbiotop aus Fettwiese und gewässerbegleitenden Hochstauden entwickeln, deren Anteil auf jeweils 50% geschätzt wird.

Pflege: Mahd zweimal im Jahr im Juni und September mit Abfuhr des Mähguts.

Auf den verbleibenden Böschungsbereichen des im Bebauungsplan gekennzeichneten Retentionsbeckens ist eine autochthone Saatgutmischung "Saum" anzusäen, die sich teils zur gewässerbegleitenden Hochstaudenflur entwickeln wird.

Pflege: abschnittsweise Mahd alle 2-3 Jahre im März mit Abfuhr des Mähguts.

### **1.14 Pflanzbindungen** § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im Lageplan gekennzeichneten Obstbäume sind dauerhaft zu sichern, zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neupflanzungen von Obsthochstämmen innerhalb einer Vegetationsperiode ersetzt werden.

Für den Schutz der Gehölze vor, während und nach der Bauphase ist Sorge zu tragen.

### **1.15 Pflanzlisten**

#### Pflanzliste Straßenbäume

##### Großkronige Bäume:

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

Klein- und Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Qualitäten: Hochstämme, STU mind. 18-20, 3 x v. m. Ballen

Pflanzenliste Obstbaumsorten (Empfehlung)

Obstsorten für den Ostalbkreis, Landratsamt Ostalbkreis, Beratungsstelle für Obst-&Gartenbau

Apfelsorten: Piros, Retina, Rebella, Santana, Ruibnola, Alkemene, Gravensteiner, Roter Boskoop, Sirisu, Topaz, Bitterfelder, Rheinischer Bohnapfel, Jakob Fischer, Brettacher, Rote Sternrenette, etc.

Birnensorten: Clapps Liebling, Williams Christ Birne, Stuttgarter Geißhirtle, Frühe von Trevooux, Alexander Lucas, Gräfin von Paris, Conference, etc. Schweizer Wasserbirne, Karcherbirne, Palmischbirne, etc.

Walnüsse: Sämling, Nr. 26, Nr. 120, Nr. 139, Lake, Mars

Süßkirsche: Schneiders späte Korpel, Hedelfinger, Büttners Späte Knorpel, Regina, Star, Kordina etc.

Zwetschgen: Ersinger Frühzwetschge, Elena, Hanita etc.

Wildobst: Malus sylvestris (Wildapfel), Pyrus communis (Wildbirne), Sorbus tominalis (Elsbeere)

Qualitäten: Hochstämme, STU mind. 16-18, 3 x v. m. Ballen

Pflanzenliste Sträucher

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

Qualitäten: Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60-100cm

Pflanzenliste Dachbegrünung

<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäusernelke
<i>Hieracium aurantiacum</i>	Rotes Habichtskraut
<i>Pterorhagia saxifraga</i>	Felsenelke
<i>Sedum album</i>	Rotmoossedum
<i>Sedum reflexum</i>	Felsen-Fetthenne
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum spurium</i>	Kaukasus-Sedum
<i>Sempervivum arachnoideum</i>	Spinnwebdachwurz
<i>Sempervivum montanum</i>	Bergdachwurz
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäusernelke

## **2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 620 B "Neue Feuerwehr Hutwiesen"**

### **2.1 Dächer**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

#### **2.1.1 Dachform, Dachneigung**

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur Flachdächer zulässig.

Innerhalb des Mischgebiets sind Flachdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0-20° zulässig.

Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei Satteldächern die Dachneigung der zugehörigen Dachfläche aufnehmen und dürfen in ihrer Höhenlage nur konstruktionsbedingt über dieses hinausragen.

Bei Flachdächern sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Die Anlagen müssen dabei einen Abstand von mind. 1,0 m zur Gebäudekante einhalten.

#### **2.1.2 Dacheindeckung**

Es sind nur rote und rotbraune Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzte Dachflächen.

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

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0 – 10°) sind zu mindestens 60 % der Dachfläche extensiv mit einer Substratschicht von mind. 15 cm Höhe zu begrünen. Dachterrassen sind möglich.

Anlagen zur solaren Energienutzung sind im Bereich der Dachbegrünung zulässig (keine Befreiung der Dachbegrünung für solare Energienutzung).

### **2.2 Werbeanlagen**

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf am Betriebsgebäude zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf bei Satteldächern die Traufhöhe des Gebäudes, bei Flachdächern die Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Wechsellicht, Lauflicht, elektrische Laufbänder, Videowände, bewegte Werbeanlagen o.ä. sind nicht zulässig.

## **2.3 Außenanlagen und Freiflächen**

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

### **2.3.1 Außenanlagen**

Nicht überbaute und nicht als Zugänge, Hofflächen, Stellplätze und Terrassen angelegte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen, Schottergärten und lose Stein-/ Materialschüttungen sind nicht zulässig.

### **2.3.2 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Zum Ausgleich von Niveauunterschieden an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind max. 1,0m hohe Stützmauern zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu begrünen. Auffüllungen und Abgrabungen sowie Stützmauern im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind nicht zulässig.

### **2.3.3 Einfriedungen**

Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von max. 1,0 m 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 Anschluss an landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nur als Zäune mit einer Höhe von max. 2,0 m 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 tote Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

### **2.3.4 Stellplätze**

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebunden, Rasengittersteinen, Pflaster ab 3 cm Fugenbreite, wasserdurchlässiges Betonpflaster o.ä.) anzulegen.

## **2.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Innerhalb der festgesetzten Mischgebietsflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sind die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dachflächen, Hof-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen zur Regenrückhaltung und langsamen Abwirtschaftung in Zisternen oder Pufferbecken aufzufangen.

Das Oberflächenwasser der befestigten Hof-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen ist dabei getrennt vom Dachflächenwasser zurückzuhalten und abzuleiten. Das Oberflächenwasser der Hof-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen ist dem städtischen Mischwasserkanal,

das Oberflächenwasser der Dachflächen dem städtischen Regenwasserkanal zuzuführen.

Als Bemessungswert für das Rückhaltevolumen sind  $3 \text{ m}^3$  je  $100 \text{ m}^2$  befestigte Fläche anzusetzen.  
Für das Rückhaltevolumen darf eine evtl. Regenwasserspeicherung für Gieß- und Brauchwasser nicht in Ansatz gebracht werden.  
Die Rückhaltung muss einen permanent offenen Abfluss von  $0,1 \text{ l/s}$  je  $100 \text{ m}^2$  befestigte Fläche haben.

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens  $15 \text{ cm}$  braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

## Hinweise:

### **1. 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.

### **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. Bodenschutz**

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) 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.

### **4. Geologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Opalinuston-Formation (Mitteljura), welche teilweise von quartärem Auenlehm überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die anstehenden Gesteine können in Hanglage oder bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

In der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg sind Hinweisflächen für Rutschungsgebiete in der Umgebung eingetragen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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.

#### **5. Grund-, Sicker- und Drainagewasser**

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

#### **6. 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.

#### **7. Starkregen**

Gemäß den Starkregengefahrenkarten der Stadt Schwäbisch Gmünd (<https://www.schwaebisch-gmuend.de/starkregengefahrenkarten.html>) besteht für das Plangebiet die Möglichkeit einer Betroffenheit. Es wird auf die Eigenvorsorge der Bürgerinnen und Bürger gegenüber Überflutungen hinweisen. Bereits während der Planung und dem Bau können Eigentümer Maßnahmen treffen, um ihr Eigentum vor den Folgen einer Überflutung durch Starkregen oder Hochwasser zu schützen. Entsprechend § 72 WHG handelt es sich auch bei Überflutungen infolge von Starkregen um Hochwasser. Überflutungen infolge von Starkregen fallen somit auch unter die nach § 5 Abs. 2 WHG allgemeine Sorgfaltspflicht von Jedermann. Das Kanalsystem ist nicht auf Starkregenereignisse ausgelegt, weswegen nur ein geringer Anteil an Regenwasser abgeleitet werden kann. Es kann zu Rückstau im Kanal kommen. Aufgrund dessen wird auf die DIN 1986-100, das „Rückstau-Handbuch: Schutz vor Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz“ von Manfred Abt und die Pflicht der Grundstückseigentümer gem. § 19 „Sicherung gegen Rückstau“ der Abwassersatzung der Stadt Schwäbisch Gmünd verwiesen. Weiterführende Informationen befinden sich auf der Homepage der Stadt Schwäbisch Gmünd unter ‚Starkregen und Hochwasser‘ (<https://www.schwaebisch-gmuend.de/starkregen-und-hochwasser-vorsorge.html>).

#### **8. Artenschutz**

(§§ 39 und 44 BauGB)

Rodungen von Gehölzen und Bäumen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zur Vermeidung einer Störung von Brutvögeln und einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen durchzuführen.

#### **9. Gewässerrandstreifen**

Westlich des Plangebiets verläuft der Strümpfelbach mit markanten Ufergehölzen. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen und sind daher gemäß § 29 WG in Verbin-

dung mit § 38 WHG von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies umfasst auch Auffüllungen für Geländeanpassungen, Stützmauern, Zäune, Wege und sonstige bauliche Nebenanlagen. Der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen beträgt im Außenbereich 10 m landseits der Böschungsoberkante und liegt im vorliegenden Fall außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Zum Schutz des Gewässerrandstreifens ist während der Erschließungs- und Bauphase ein Bauzaun aufzustellen.

#### **10. Schallemissionen durch die Feuerwehr**

Durch den Betrieb der Feuerwehrewache ist bei der in der Umgebung liegenden Wohnbebauung mit höheren Lärmimmissionen als bisher zu rechnen. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass nach TA Lärm Nr. 7.1 für Noteinsätze eine Ausnahmeregelung, nach der die Immissionsrichtwerte in diesen Fällen überschritten werden dürfen, besteht.

Eine Beeinträchtigung durch störende Geräusche muss in diesen Notsituationen von der Nachbarschaft hingenommen werden.

#### **11. 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.

#### **12. Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte**

Das Polizeipräsidium Aalen, Referat Prävention, weist darauf hin, dass der Einbau von Sicherungstechnik dann besonders preiswert ist, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN EN 1627-1630 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung Stand halten.

Die Zutrittskontrolle sollte rechtzeitig besprochen und durchdacht werden, um einen sicheren Zutritt, der effektiv und nachvollziehbar ist, zu erreichen. Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich in nicht angreifbarer Höhe sowie der Einsatz einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen.

Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz für Gewerbetreibende erhalten Sie bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle oder im Internet unter [www.polizei-beratung.de](http://www.polizei-beratung.de).

Bei über 40 Prozent aller Einbrüche bleibt es beim Versuch, nicht zuletzt aufgrund des Einbaus entsprechender sicherungstechnischer Einrichtungen.

Für Architekten und Bauherren besteht das Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle.

Erreichbarkeit: Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Ostalbkreis, PHK Reiner Klotzbücher, Weisenhausgasse 1 – 3, 73525 Schwäbisch Gmünd, Tel.: 07171/79 66 503, E-Mail: [praevention.aalen@polizei.bwl.de](mailto:praevention.aalen@polizei.bwl.de)