

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 11.06.2013
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz v. 11.11.2014
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990/22.07.2011

1.

**Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
Nr. A 21 B „Emerland II“**

- 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 WA beträgt das Höchstmaß der zulässigen
Firsthöhe, gemessen von der festgesetzten
Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) 8,5 m.
Die zulässige Traufhöhe beträgt, gemessen
von der festgesetzten Erdgeschoß-
Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt
der Außenwand mit der Dachhaut max. 4,5 m.

Ausnahmen von der zulässigen Traufhöhe
können auf jeder Gebäudeseite bis auf 1/2 der
jeweiligen Gebäudelänge zugelassen werden.
- 1.3 Höhenlage von Gebäuden** Die festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußboden-
höhen (EFH) dürfen nicht überschritten
werden, sie dürfen unterschritten werden.
Bei Unterschreitung der festgesetzten EFH
darf die Traufhöhe, gemessen von der zur
Ausführung kommenden Erdgeschoß-
Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt
der Außenwand mit der Dachhaut, 5,0 m nicht
überschreiten.

-
- | | | |
|-------------|---|--|
| 1.4 | Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 22 (1), (2) BauNVO | Gemäß Einschrieb im Lageplan
offene Bauweise |
| 1.5 | Überbaubare
Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB | Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch
Baugrenzen bestimmt. |
| 1.6 | Garagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB | sind nur innerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen und in den besonders für
Garagen ausgewiesenen Flächen 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 | Anschluss der Grundstücke
an die öffentlichen Verkehrs-
flächen
§ 9 (1) Nr. 11 und 26 BauGB | 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. |
| 1.9 | Geh- Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB | Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwäbisch
Gmünd für die Einlegung und Unterhaltung des
bestehenden Abwasserkanals. |
| 1.10 | Pflanzgebote
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB | PFG:
Pro angefangene 500 m ² Grundstücksfläche ist
ein heimischer, standortgerechter mittel- oder
großkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-
Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu
unterhalten.
Die im Plan eingetragene Lage der
Baumstandorte ist nicht bindend.
Artenbeispiele (nicht bindende):
Feldahorn, Hainbuche, Brettacher Apfel, Schweizer
Wasserbirne |

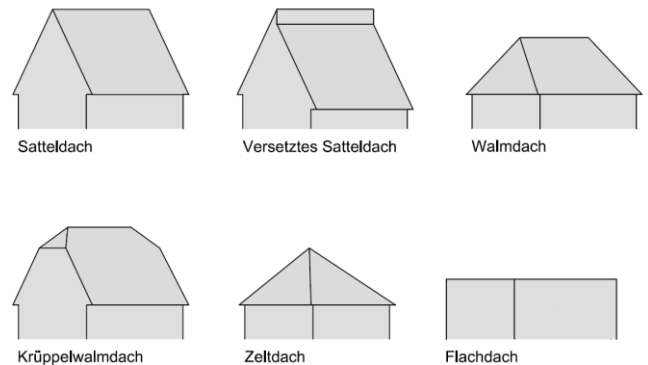
2. Örtliche Bauvorschriften Nr. A 21 B „Emerland II“

2.1 Dächer

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Im WA sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 20°- 45° und Flachdächer zulässig.



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.

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 sind max. 100 cm hohe Stützmauern mit mindestens 50 cm Abstand zur Verkehrsfläche zulässig. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu bepflanzen.

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und um mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze abzurücken. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist zu bepflanzen. 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 befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze und Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und in den Kanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Volumen ist 3 m³ je 100 m² befestigte Fläche bzw. Dachfläche 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 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. 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.