

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 145 A III "Am Studentenwäldle"

Table with columns: Gemarkung Schwäbisch Gmünd, Flur Schwäbisch Gmünd, Lageplan, Maßstab 1:500, Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB, etc.

Für den Entwurf LK&P Stadtplanungs- und Bauressortamt Datum 27.03.2015 / 01.07.2015

Table with columns: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB, Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB, etc.

Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB und § 74 (7) LBO und somit inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften.

ZEICHENERKLÄRUNG

Detailed legend for the planning map, including symbols for baulich Nutzung, Grünflächen, Verkehrsflächen, and Legende.



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 145 A III „Am Studentenwäldle“ Stand 27.03.2015 / 01.07.2015

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 145 A III „Am Studentenwäldle“
1.1 Art der Nutzung
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.3 Höhe baulicher Anlagen
1.4 Bauweise
1.5 Überbaubare Grundstücksfläche
1.6 Garagen und überdachte Stellplätze
1.7 Nebenanlagen
1.8 Verkehrsflächen
1.9 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen
1.10 Private Grünflächen
1.10.1 Private Grünfläche / SPE-Fläche – Anlage einer Nasswiese

- 2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 145 A III „Am Studentenwäldle“
2.1 Dächer
2.1.1 Dachform, Dachneigung
2.1.2 Dacheindeckung
2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
2.2 Außenanlagen und Freiflächen
2.3 Garagenzufahrten und Stellplätze
2.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser
1.10.2 Private Grünfläche 2 – Streuobstwiese
1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.11.1 Nisthilfen
1.12 Pflanzgebote
1.12.1 PFG 1 - Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen
1.12.2 PFG 2 - Streuobstwiese
1.13 Leitungsrechte

- 3. Hinweise
3.1 Vor Beginn von Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubmaterials erkundigen.
3.2 Über das Vorkommen von Atablagerungen innerhalb des Plangebietes ist nichts bekannt. Sollten dennoch bei der Ausföhrung von Erdarbeiten Bodenkontaminationen auftreten, so ist das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.
3.3 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkorzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DStchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DStchG wird verwiesen.
3.4 Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 dringend empfohlen. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerStG) wird verwiesen.
3.5 Bei der Installation von Zisternen muss der § 3 Abs 3 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasserleitungen) beachtet werden. 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.
3.6 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, zuzuföhren. Überschüssiger unbelasteter Erdhaushub ist möglichst wiederzuverwerten.
3.7 Bei Stützmauern und Einfriedigungen ist mit dem Windfuch ein Abstand von mindestens 0,50 m zu landwirtschaftlich genutzten Flächen einzuhalten.
3.8 Das Plangebiet liegt an einem relativ stark geneigten Hang. Im Falle von Starkregen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden ist mit Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen zu rechnen.
3.9 Im Planungsbereich ist mit oberflächennahen Vernässungen und Quellaustritten (vgl. Gutachten Erschließung BG „Am Studentenwäldle“ – Ausgleichsmaßnahmen – Technische Planung zur Nasswiese auf Flurstück 1173 vom Büro BFI, Erlangen unter Anlage 4) zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der städtischen Entwässerungssatzung, das Einleiten von Grund-, Sicker- und Drainagenwasser in das öffentliche Kanalisation untersagt ist.
3.10 Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tieren wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefahrnd werden. Sind z.B. die Gitterabdeckungen der Lichtschächte mit erdmassigen Maschendraht, offene Kellertreppen mit einer parallel verlaufenden Schräge zu versehen. Überprüfen der Baugesuche auf mögliche Amphibienfallen und Planung von Abdeckgittern oder Ausstiegshilfen für diese Tiergruppen.
3.11 Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 19320, die ZTV-Baum und den § 33 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.
3.12 Pflanzlisten PFG 1 und 2:
Großkronige Bäume:
- Acer platanoides, Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
- Carpinus betulus, Hain-Buche
- Tilia platyphyllos, Sommer-Linde
- Tilia cordata, Winter-Linde
- Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Klein- und mittelkronige Bäume:
- Acer campestre, Feld-Ahorn
- Betula pendula, Hänge-Birke
- Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen
In dem gekennzeichneten Bereich können (Wild-) Obstgehölze auf mittel oder stark wachsenden Unterlagen gepflanzt werden:
- Apfel Jakob Fischer
- Kaiser Wilhelm Roter Boskop
- Rote Sternrenette Böbinger Sämling
- Lorcher Schützenapfel Landsberger Renette
- Gellerts Butterbirne Gute Gräube
- Gelbmöstler Gute Luse
- Kirsche Große Prinzessin Hedelfinger
- Ragnia Schneiders späte Knopfel Knaufls Schwarzr
- Zwischtgen Ontariopflaume Hanita
- Stanley
- Wildobst Malus sylvestris, Wildapfel
- Pyrus communis, Wildbirne
- Sorbus domestica, Speierling
- Sorbus torminalis, Elsbeere
- Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
- Corylus avellana, Haselnuss
- Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn
- Eucrymus europaeus, Pfaffenröhrlchen
- Ligustrum vulgare, Rainweide/Liguster
- Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
- Rosa canina, Hunds-Rose
- Prunus spinosa, Schliehe
- Salix caprea, Sal-Weide
- Salix cinerea, Grauweide
- Salix purpurea, Purpurweide
- Sambucus nigra + racemosa, Schwarzer + Trauben Holunder
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball
Qualitäten: Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm
3.13 Hausentwässerungen im freien Gefälle sind in den mit UG / PE bezeichneten Grundstücken nur bis zum Erdgeschossniveau möglich. Das Abwasser der Untergeschosse muss zum Kanal gepumpt werden.