

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2017
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz v. 23.02.2017
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2017

1.

**Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes
Nr. 231 B "Steighalden"**

- 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 gemäß Einschrieb im Lageplan 0,4 bzw. 0,7.
Im Bereich **WA1** beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe 9,0 m.
Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 6,3 m.
Im Bereich **WA2** beträgt die zulässige Traufhöhe max. 7,0 m.
Im Bereich **WA3** beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe 10,0 m.
Die zulässige Traufhöhe beträgt mindestens 6,0 m und maximal 7,0 m.
Im Bereich **WA4** beträgt die zulässige Traufhöhe mindestens 6,0 m und maximal 9,0 m.
Im Bereich **WA5** beträgt die zulässige Traufhöhe max. 4,5 m.
Im Bereich **WA6** beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe 8,5 m.

		<p>Die zulässige Traufhöhe beträgt max. 4,5 m. Allgemein für alle Bereich gilt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die zulässige Firsthöhe wird von der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe gemessen.• Die zulässige Traufhöhe wird von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.• Bei Flachdächern sind gestaffelte Geschosse oberhalb der maximalen Traufhöhe nicht zulässig.• Ausnahmen von der zulässigen Traufhöhe können bei geneigten Dächern ausnahmsweise auf zwei Gebäudeseite bis auf 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge zugelassen werden.
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 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, nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig
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 Verkehrsflächen § 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 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwäbisch
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB Gmünd für die Einlegung und Unterhaltung des
bestehenden Abwasserkanals.

1.10 Lärmschutz Für die im Lageplan gekennzeichneten
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB Gebäudeseiten werden die Orientierungswerte
der DIN 18005 um bis zu 11 dB(A)
überschritten:

- MSL 1 Lärmpegelbereich (LP) IV
Gebäudeseite an der Straße „In der
Vorstadt“
- MSL 2 Lärmpegelbereich (LP) III
Gebäudeseiten senkrecht zur Straße „In
der Vorstadt“

Bei Aufenthaltsräumen auf den mit MSL 1 und
MSL 2 gekennzeichneten Gebäudeseiten
müssen die Außenbauteile bewertete
Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die
gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den
Lärmpegelbereich III bzw. IV erforderlich sind.
Als weiter passive Schallschutzmaßnahmen
sind vorzusehen:

- ein lärmabgewandte Orientierung der Schlaf-
und Aufenthaltsräume
- eine kontrollierte schallgedämmte Be- und
Entlüftung für Schlaf- und Aufenthaltsräume,
die nicht zur lärmabgewandten Seite lüften
können

- MSL 3 Lärmpegelbereich III
Lücken zwischen den Gebäuden müssen
durch Garagen oder ca. 2,5 m hohe
Lärmschutzwände geschlossen werden

MSL = Maßnahmen zum Schutz gegen
Lärmeinwirkungen

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Extensive Dachbegrünung
Pflege und Entwicklung von Flachdächer sind extensiv mit einer
Boden, Natur und Landschaft mindestens 10 cm dicken Substratschicht und
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB zusätzlicher Isolier-/ Drainageschicht
entsprechend dem Stand der Technik zu
begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu
erhalten.

Grundstücksflächen

Nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte und nicht überbaute und als Zugänge und Terrassen angelegte Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Kompensationsmaßnahme Fledermäuse:

Zum Ausgleich werden 5 Spalkkästen und eine Großraumhöhle an geeigneten Bäumen im Umfeld angebracht.

Kompensationsmaßnahme Höhlenbrüter:

Zum Ausgleich werden 5 Nistkästen mit unterschiedlichen Einflugdurchmessern von 26 – 42 mm an geeigneten Bäumen im Umfeld angebracht.

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

PFG 1:

An den im Lageplan dargestellten Stellen sind heimische, standortgerechte Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste siehe Hinweis Nr. 11

PFG 2:

Auf den Baugrundstücken sind mindestens vier gebietsheimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Lage der Standorte PFG 2 ist nicht bindend.

Die Lage der Standorte PFG 2.1 ist bindend.

Pflanzliste siehe Hinweis Nr. 11

PFG 3

Pro Baugrundstück ist, in der im Lageplan dargestellten Anzahl, ein heimischer, standortgerechter

Laubbaum - Hochstamm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Lage der Standorte PFG 3 ist nicht bindend.

Die Lage der Standorte PFG 3.1 ist bindend.

Pflanzliste siehe Hinweis Nr. 11

1.13 Pflanzbindungen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

PFB:

Die als Pflanzbindung ausgewiesene Fläche (Feldgehölz) ist in Ihrer Vielfalt und Art besonders zu schützen, auf Dauer zu erhalten und entsprechend durch die Pflanzung von heimischen, standort-gerechten Sträuchern weiter zu entwickeln.

Der Gehölzbestand ist während der Bauzeit

mit Baustellenzäunen abzusperren und gegen Beschädigungen zu schützen.

Im Bereich der mit Pflanzbindung ausgewiesenen Fläche dürfen keine Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen errichtet werden

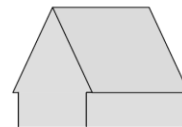
2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 231 B "Steighalden"

2.1 Dächer

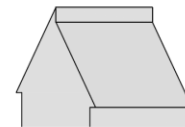
§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung

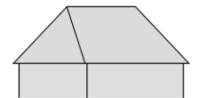
Im **WA1** und **WA6** sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 10° - 40° und Flachdächer zulässig.



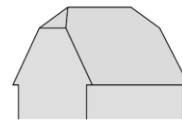
Satteldach



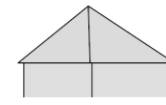
Versetztes Satteldach



Walmdach



Krüppelwalmdach



Zeltdach



Flachdach

Im **WA2**, **WA4** und **WA5** sind nur Flachdächer zulässig.

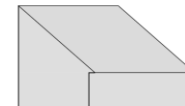


Flachdach

Im **WA3** sind nur Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von 5° - 25° zulässig.



Flachdach



Pultdach

Allgemein für alle Bereich 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 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.

Flachdächer und Garagendächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 15° sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

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

WA1 und WA6:
Dachaufbauten sind nur bei einer Traufhöhe bis maximal 4,80 m zulässig.
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.

WA3:
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, Abgrabungen und Stützmauern

Zum Ausgleich von Niveauunterschieden entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind max. 100 cm hohe Stützmauern mit mindestens 50 cm Abstand zur öffentlichen Fläche zulässig. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu bepflanzen, die Stützmauer ist zu begrünen.
Im Bereich der mit Pflanzbindung ausgewiesenen Fläche und der besonders gekennzeichneten Fläche dürfen keine

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern errichtet werden.

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Grünflächen sind mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und um mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist mit heimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen und zu pflegen. Die Höhe bemisst sich von der angrenzenden Straße bzw. dem Gehweg.

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.

Im Bereich der mit Pflanzbindung ausgewiesenen Fläche dürfen keine Einfriedungen errichtet werden.

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. 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.
8. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerstG) wird verwiesen.
9. Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan vom Büro Rübsamen erstellt. Wesentliche Ergebnisse dieses Grünordnungsplanes sind als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die weiteren Darstellungen werden zur Beachtung im Rahmen der Ausführung der Grünordnung empfohlen.
10. 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.
11. Pflanzliste standorttypische und heimische Laubbaum- sowie Straucharten für PFG 1, 2 und 3:
Laubbäume:
 - Acer campestre; Feldahorn
 - Carpinus betulus; Hainbuche

- Fraxinus excelsior; Gewöhnliche Esche
- Prunus avium; Vogel- Kirsche
- Quercus petraea; Trauben- Eiche
- Quercus robur; Stiel- Eiche

Laubsträucher:

- Acer campestre; Feldahorn
- Carpinus betulus; Hainbuche
- Cornus sanguinea; Roter Hartriegel
- Corylus avellana; Gewöhnlicher Hasel
- Euonymus europaeus; Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare; Liguster
- Prunus spinosa; Schlehe
- Rosa canina; Hundsrose
- Viburnum lantana; Wolliger Schneeball

12. 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.
13. Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Stadtplanungs- und Baurechtsamt, Marktplatz 1, 73525 Schwäbisch Gmünd eingesehen werden.