

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr.560 EII „Strutfeld 3. Erweiterung“, Stadtteil Bargau

30.01.2020

Textteil zum Lageplan vom 17.02.2012

Gefertigt: Amt für Stadtentwicklung, Schwäbisch Gmünd

Soweit der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans denjenigen des Bebauungsplans Nr. 560 E „Strutfeld, 2.Änderung und Erweiterung“ überlagert, werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan neu getroffen.

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz v. 21.11.2017
Planzeichenverordnung (PlanZV)	i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2017

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 560 EII „Strutfeld 3. Erweiterung“

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.  
§ 1 (5), (6) und § 8 BauNVO
- GE Gewerbegebiet  
Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe (Betriebe mit Verkauf an den Endverbraucher) unzulässig.
- Der Verkauf von Waren auf untergeordneten Flächen in Handwerksbetrieben ist ausnahmsweise zulässig.  
Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.  
§§ 16 – 21a BauNVO
- Die Grundflächenzahl (GRZ) für **GE1** und **GE2** gem. Einschrieb im Lageplan.
- Im Bereich **GE1** und **GE2** beträgt die maximale Gebäudehöhe siehe Einschrieb Bebauungsplan.
- Für untergeordnete technische Anlagen; Aufzugüberfahrten und Treppenhäuser sind Überschreitungen bis zu 50 cm zulässig.

- |   |   |
|---|---|
| <b>1.3 Überbaubare Grundstücksfläche</b><br>§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.<br>§ 23 (3) BauNVO             | Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.   |
| <b>1.4 Flächen für Nebenanlagen und Garagen</b><br>§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m.<br>§§ 14, 23 (5) BauNVO | Lagerplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.   |
| <b>1.5 Bauweise</b><br>§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.<br>§ 22 (2) BauNVO                                  | Gemäß Einschrieb im Lageplan:<br>- offene Bauweise<br>- abweichende Bauweise in GE1: Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung   |
| <b>1.6 Sichtfelder</b><br>§ 9 (1) Nr.10 BauGB   | Sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernden Nutzung über 0,8 m Höhe – gemessen von der Fahrbahnoberfläche – freizuhalten.   |
| <b>1.7 Ein- und Ausfahrtsverbot</b><br>§ 9 (1) Nr. 11 BauGB   | Ein- und Ausfahrten sind an den besonders gekennzeichneten Straßenabschnitten nicht zulässig.   |
| <b>1.8 Pflanzgebote</b><br>§ 9 (1) Nr. 25a BauGB  | <p>Pfg. 1: „Einzelbäume auf den Baugrundstücken“<br/>Je angefangen 1.400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist die Pflanzung von einem hochstämmigen Laubgehölz StU 16 cm vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die im Grünordnungsplan eingetragene Lage ist nicht bindend.<br/>Artenvorschläge siehe Pflanzliste 1 unter Hinweis Nr. 15.</p> <p>Pfg. 2: „Ortsrandeingrünung Baumreihe und Obstwiese“<br/>Zur Ortsrandeingrünung ist eine Baumreihe aus hochstämmigen, gebietsheimischen und standortgerechten Laubgehölzen StU 16 cm bzw. eine Obstwiese aus hochstämmigen, regionaltypischen Obstbaumsorten anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Nach Möglichkeit ist die Baumreihe auf der Wegböschung in Richtung Osten fortzuführen. Die eingetragene Lage ist bindend.<br/>Artenauswahl siehe Pflanzliste 2 unter Hinweis Nr. 15.</p> <p>Pfg. 3: „Ortsrandeingrünung Hecke“<br/>Zur Ortsrandeingrünung ist eine dreireihige Hecke aus gebietsheimischen und standortgerechten</p> |

Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
Die im Grünordnungsplan eingetragene Lage ist bindend.  
Artenauswahl siehe Pflanzliste 3 unter Hinweis Nr. 15.

Pfg. 4: „Dach- und Fassadenbegrünung“  
Dachflächen über 100m<sup>2</sup> sind mit einer Substratdicke von mindestens 10 cm zu mindestens 75% extensiv mit einer Sedum-Moosmischung zu begrünen.  
Artenvorschläge siehe Pflanzliste.  
Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster, Türen oder Tore enthalten, sind je angefangene 5 m Länge mit einer selbstklimmenden oder gerüstkletterpflanze zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.  
Artenvorschläge siehe Pflanzliste 4 und 5 unter Hinweis Nr. 15.

**1.9 Geh-, Fahr – und Leitungsrecht**  
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwäbisch Gmünd zur Einlegung und Unterhaltung von Entwässerungsleitungen.  
Geh- und Fahrrecht zu Gunsten angrenzender Grundstücke zur Sicherung der Anfahrbarkeit landwirtschaftlicher Flächen.

**1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Maßnahme 1: „Entwicklung einer Magerwiese“  
Die Flächen sind als Magerwiesen 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, Mähgut abräumen. In den ersten beiden Jahren sind Schröpfungsschnitte zulässig. Für die Wieseneinsaat ist gebietsheimisches und artenreiches Saatgut zu verwenden.

Maßnahme 2: „Entwicklung einer Hochstaudenflur“  
Die Flächen sind als Baldrian-Mädesüß Hochstaudenflur zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Jährliche abschnittsweise Mahd Mitte September bis Mitte Oktober, Mahdgutentfernung frühestens drei Tage nach mahd, Einsaat gebietsheimisches Saatgut, inden ersten beiden Jahren sind Schröpfungsschnitte zulässig.

CEF-Maßnahme 3: „Rodungszeitpunkt“  
Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung von Vögeln und Fledermäusen durch den Gebäudeabbruch bzw. der Gehölzrodung müssen die erforderlichen Arbeiten in den Wintermonaten

ab Anfang November bis Mitte Februar durchgeführt werden.

Maßnahme 4: „Anbringung von Fledermauskästen“  
Als Ausgleich für die Zerstörung von potentiellen Quartierstrukturen müssen Fledermausflachkästen vor Beginn der flugaktiven Phase der Fledermäuse an den verbliebene Gehölzbeständen fachgerecht ausgerichtet und befestigt werden.

Maßnahme 5: „Anbringung von Nistkästen“  
Als Ausgleich für die Zerstörung von Brutstrukturen müssen Nistkästen vor Beginn der Vogelbrutsaison an den verblieben Gehölzbeständen fachgerecht ausgerichtet und befestigt werden.

## **2. Örtliche Bauvorschriften Nr.560 EII „Strutfeld 3. Erweiterung“**

### **2.1 Dächer**

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

#### **2.1.1 Dachformen Dachneigung**

Im Bereich **GE1** sind nur Flachdächer zulässig.

Im Bereich **GE2** sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° - 15 ° zulässig.

#### **2.1.2 Dacheindeckung**

Dachflächen sind, sofern sie mehr als 100 m<sup>2</sup> betragen, zu mind. 75 % extensiv zu begrünen. Anlagen zur solaren Energienutzung sind auch im Bereich der Dachbegrünung zulässig (keine Befreiung der Dachbegrünung für solare Energienutzung).  
Reflektierende und glänzende Oberflächen sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für solare Energienutzung, nicht zulässig.

### **2.3 Außenanlagen und Freiflächen**

#### **2.3.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern** § 74 (1) Nr. 3 LBO

Zum Ausgleich von Niveauunterschieden zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern mit mindestens 50 cm Abstand zur öffentlichen Fläche zulässig. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu bepflanzen

#### **2.3.2 Außenanlagen**

Lose Stein-/ Materialschüttungen (Steingärten) sind sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grün- und Freiflächen nicht zulässig.

## **2.4 Einfriedungen**

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen max. 1,80 m hoch sein. Sie sind als Draht- oder Gitterzäune an Holz- oder Metallpfosten herzustellen, min. 50 cm von den öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche zurückzusetzen und einzugrünen.

Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Einfriedungen im Bereich zur freien Landschaft hin müssen mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt und eingegrünt werden.

Bei Lage und Höhe der Einfriedungen sind Sichtfenster für gefahrloses Ein- und Ausfahren zu berücksichtigen.

Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

## **2.5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. wassergebunden, mit Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster (Fugenbreite mindestens 3 cm).

### 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. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.
  8. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerstG) wird verwiesen.
  9. Zum Bebauungsplan wurde ein Bestandsplan mit Grünordnungskonzept vom Ingenieurbüro Stadtlandingenieure, Ellwangen, erstellt. Wesentliche Ergebnisse dieses Grünordnungskonzeptes sind als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die weiteren Darstellungen werden zur Beachtung im Rahmen der Ausführung der Grünordnung empfohlen.
  10. 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.
  11. 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.

12. Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen) müssen eingehalten und die zulässigen Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.
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.
14. Im Hinblick auf die § 5 Abs. 2 WHG Allgemeine Sorgfaltspflicht 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>.

#### 15. Pflanzlisten

##### Pflanzliste 1:

Feld Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Gemeinde Esche	(Fraxinus excelsior)

##### Pflanzliste 2:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Winter-Linde	(Tilia cordata)

##### Wildobst:

Wildapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Speierling	(Sorbus domestica)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)

Apfel: Alkmene, Brettacher, Jakob Fischer, Prinz Albrecht, Bohnapfel, Boikenapfel, Grahams Jubiläumsäpfel, Gravensteiner, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop

Birne: Schweizer Wasserbirne, Grüne Jagdbirne, Gelbmöstler, Kirchensaller Mostbirne, Clapps Liebling, Herzogin Elsa, Conference

Kirsche: Große Prinzessin, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpel, Knauffs Schwarze Regina

Zwetschgen: Ontariopflaume, Hanita, Stanley

Pflanzliste 3:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laeyigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus 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)
Hainbuche	(Caprinus betulus)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)

Pflanzliste 4:

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

Pflanzliste 5:

Fassadenbegrünung	
Gemeiner Efeu	(Hedera Helix)
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Wilder Wein	(Partenocissus spec.)
Waldrebe	(Clematis spec.)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Geißblatt	(Lonicera spec.)
Kriechspindel	(Euonymus fortune)