

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
 Nr. 316 B „Gmünder Feld III“

30.01.2020

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017
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. 18.07.2019
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2017

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 316 B „Gmünder Feld III“**

- 1.1 Art der Nutzung**  
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
 § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 und § 1 (5) BauNVO  
 § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 und § 1 (5) BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes  
 - können Schank- und Speisewirtschaften i. S. v. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden.  
 - werden Ausnahmen i. S. v. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 19 BauNVO
- Die Grundflächenzahl (GRZ) im WA beträgt 0,4.
- Im Bereich WA 1 beträgt die zulässige Firsthöhe, gemessen von der zur Ausführung kommenden Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) 8,5 m.  
 Das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe beträgt, gemessen von der zur Ausführung kommenden EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 4,6 m.
- Im Bereich WA 2 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe, gemessen von der zur Ausführung kommenden Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) 9,0 m.  
 Die zulässige Traufhöhe beträgt, gemessen von der zur Ausführung kommenden EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 5,5 - 6,5 m.
- Im Bereich WA 3 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe, gemessen von der zur Ausführung kommenden Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) 9,0 m.  
 Das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe beträgt, gemessen von der zur Ausführung kommenden EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der

		Dachhaut 6,3 m. Allgemein für alle Bereich gilt:
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die zulässige Firsthöhe wird von der zur Ausführung kommenden Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe gemessen.</li> <li>• Die zulässige Traufhöhe wird von der zur Ausführung kommenden EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.</li> <li>• Ausnahmen von der zulässigen Traufhöhe können bei geneigten Dächern auf jeder Gebäudeseite bis auf 1/2 der jeweiligen Gebäudelänge zugelassen werden.</li> <li>• Bei Flachdächern ist als Gebäudehöhe die festgesetzte Traufhöhe maßgebend.</li> </ul>
<b>1.3</b>	<b>Bauweise</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1), (2) BauNVO	Gemäß Einschrieb im Lageplan Offen, es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
<b>1.4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
<b>1.5</b>	<b>Garagen</b> § 9 (1) Nr. 4 BauGB	sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
<b>1.6</b>	<b>Nebenanlagen</b> § 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>- zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig.</li> <li>- in den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke nur zulässig, soweit der umbaute Raum 20 cbm nicht überschreitet.</li> </ul>
<b>1.7</b>	<b>Ein- und Ausfahrtsverbot</b>	Ein- und Ausfahrten sind an den besonders gekennzeichneten Straßenabschnitten nicht zulässig
<b>1.8</b>	<b>Höhenlage von Gebäuden</b> § 9 (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB	Die festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußboden-Höhen dürfen nicht überschritten werden. Sie dürfen um bis zu 30 cm unterschritten werden.
<b>1.9</b>	<b>Private Grünflächen</b> § 9 (1) Nr. 15 BauGB	Im Bereich der privaten Grünflächen dürfen keine Nebenanlagen erstellt werden und keine Flächenbefestigungen ausgeführt werden.
<b>1.10</b>	<b>Pflanzgebote</b> § 9 (1) Nr. 25a BauGB	<u>PFG 1: „Begrünung privater Grünflächen“</u> Auf den im Grünordnungsplan dargestellten

Flächen sind pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter mittel oder großkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Grünordnungsplan eingetragene Lage der Baumstandorte ist nicht bindend (siehe Pflanzliste 1 in Hinweise).

#### PFG 2 „Begrünung öffentlicher Grünflächen“

Auf den im Grünordnungsplan dargestellten Flächen sind heimische, standortgerechte großkronige Laubbaum-Hochstämme gemäß der Pflanzliste 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Grünordnungsplan eingetragene Lage der Baumstandorte ist bindend. Für die Wieseneinsaat ist gebietsheimisches und artenreiches Saatgut zu verwenden. Die Fläche ist dauerhaft 3-schürig mit Abraum des Mähguts zu pflegen und zu unterhalten (siehe Pflanzliste 2 in Hinweise).

#### „Entwicklung einer mageren Streuobstwiese“

Die im Grünordnungsplan dargestellten Flächen sind als Magerwiese zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als Extensivgrünland zu pflegen (2-malige Mahd ab 1. Juli, keine Düngung, Entfernung des Mähguts). Auf der Fläche sind hochstämmige Obstbäume lokal verbreiteter Sorten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand ca. 15x15 m. Für die Wieseneinsaat ist ausschließlich gebietsheimisches und artenreiches Saatgut zu verwenden.

### **1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB**

### **1.12 Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB**

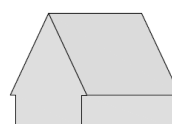
Leitungsrecht zugunsten der Stadt Schwäbisch Gmünd und Stadtentwässerung für die Einlegung und Unterhaltung von Abwasserkanälen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 316 B „Gmünder Feld III“**

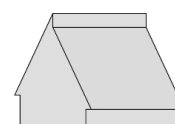
### **2.1 Dächer § 74 (1) Nr. 1 LBO**

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

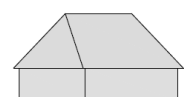
Im Bereich WA 1 und WA 2 sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 20°-40° zulässig.



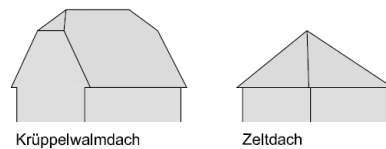
Satteldach



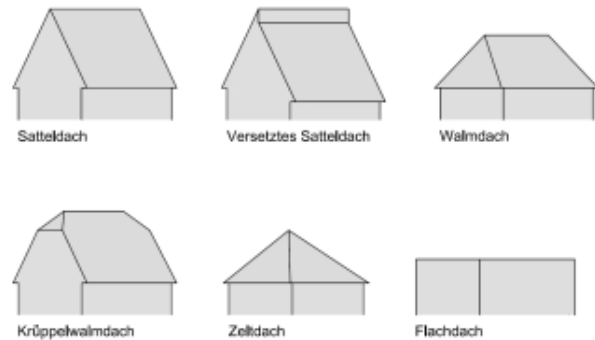
Versetztes Satteldach



Walmdach



Im Bereich WA 3 sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 20°- 40° und Flachdächer zulässig.



Abweichungen sind für abgewinkelte und untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.

Pultdächer sind bei Hauptgebäuden nicht zulässig.

### 2.1.2 Dacheindeckung

Es sind nur helle Materialien in Dachziegelformat (Hellbezugswert größer oder gleich 40) 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 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

Öffentliche Grün- und Freiflächen:  
Gestaltung und Pflege als naturnahe Grünfläche mit artenreichen Wiesen. Gehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Arten sind zulässig. Befestigungen für Fußwege, einzelne Sitz- und Spielgelegenheiten sind zulässig. Lose Stein-/ Materialschüttungen sind nicht zulässig (Steingärten).

Private Grün- und Freiflächen:  
Pflanzgebot 1 ist zu beachten. Lose Stein-/ Materialschüttungen sind nicht zulässig (Steingärten).

### **2.2.1 Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Zum Ausgleich von Niveauunterschieden an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern zulässig.

Zum Ausgleich von Niveauunterschieden an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern nur aus Naturstein zulässig.

Der Abstand zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss mindestens 0,5 Meter betragen. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu begrünen.

Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen sind nicht zulässig.

### **2.2.2 Einfriedungen**

Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und 0,5 Meter von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Einfriedungen im Bereich zu öffentlichen Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen sind nur als Zäune mit einer Höhe von max. 120 cm 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 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 sind 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> befestigter 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 m<sup>2</sup> 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 Bußgeldverfahren 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 EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.
8. Bei der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergestein zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.
9. Im Rahmen der Bauausführung sind die Immissionsrichtwerte der „AVV Baulärm“ einzuhalten.
10. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerstG) wird verwiesen.
11. 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.

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. 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 Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.
14. 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.
15. 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>.
16. Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan vom Büro Stadtlandingenieure 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.
17. 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.

## 18. Pflanzlisten

### **Pflanzliste 1:**

#### Großkronige Laubbäume:

<i>Acer platanooides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea-</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

#### Mittelkronige Laubbäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

#### Obstgehölze:



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

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

**Pflanzliste 2:**Großkronige Laubbäume;

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus petraea-</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde