

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 915 H "Holder II"

04.04.2019

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017
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 Verordnung 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. 915 H "Holder 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 gemäß Einschrieb im Lageplan 0,4.
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§§ 16 - 19 BauNVO
Im Bereich WA1 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) max. 12,0 m.
Das oberste Geschoss ist an der Vorder- und Rückseite des Gebäudes um 2 m und an den freistehenden Giebeln um 2 m zurückzusetzen.
Im Bereich WA2 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) für Hausgruppen 10,50 m.
Die zulässige Traufhöhe beträgt, gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. 6,30 m.
Im Bereich WA3 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe 9,0 m. Die zulässige Traufhöhe beträgt gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. 6,30 m.

Im Bereich WA4 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe 8,50 m. Die zulässige Traufhöhe beträgt gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. 4,50 m.

Im Bereich WA5 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe 9,0 m. Die zulässige Traufhöhe beträgt gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. 6,30 m.

Im Bereich WA6 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe 10,00 m. Die zulässige Traufhöhe beträgt gemessen von der festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut 6 - 7,00 m.

Im Bereich WA7 beträgt das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut max. 9,50 m.

Das oberste Geschoss ist an der Vorder- und Rückseite des Gebäudes um 2 m und an den freistehenden Giebeln um 2 m zurückzusetzen

Allgemein für alle Bereiche gilt:

- Die zulässige Firsthöhe wird von der festgesetzten Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe gemessen.
- Bei Flachdächern ist als Gebäudehöhe die festgesetzte Traufhöhe maßgebend. Staffelgeschosse oberhalb dieser maximalen Traufhöhe sind nicht zulässig.

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 30 cm unterschritten werden.

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
- Garagen, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders für Garagen (Ga), Carports (Cp), Tiefgaragen (TGa) ausgewiesenen Flächen zulässig (Garagen innerhalb Ga, Carports innerhalb Cp, Tiefgaragen innerhalb TGa).
- 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 Leitungsrechte**
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
- LR1, LR2, LR3. LR4
Leitungsrechte zugunsten der Stadt Schwäbisch Gmünd für die Einlegung und Unterhaltung des bestehenden Abwasserkanals.
- 1.9 private Grünflächen**
- Im Bereich der privaten Grünflächen dürfen keine Nebenanlagen erstellt werden und keine Flächenbefestigungen ausgeführt werden.
- 1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Extensive Dachbegrünung
Flachdächer sind extensiv mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und 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 Flächen sind dauerhaft zu begrünen.
- 1.11 Pflanzgebote**
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
- PFG 1:
Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung „Fettwiese“ aus mindestens 30 % Wildblumen auf den gekennzeichneten Flächen.
Fachgerechte Pflege durch 2-3-malige Mahd im Jahre mit Abfuhr des Mähguts.
- PFG 2:
Ansaat von Zierrasen auf den gekennzeichneten Flächen sowie fachgerechte Pflege.

PFG 3

Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung „Saum“ aus mindestens 90 % Wildblumen auf den gekennzeichneten Flächen. Fachgerechte Pflege durch abschnittsweise Mahd alle 2-3 Jahre mit Abfuhr des Mähguts.

PFG4:

Auf den gekennzeichneten Flächen sind geschlossene Hecken mit gebietsheimischen Strauchgehölzen und eingestreuten Heistern gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

PFG 5

An den gekennzeichneten Stellen sind zur Raumbildung gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

PFG 5.1

Die im Plan eingetragene Lage der Baumstandorte ist bindend, die Lage der anderen Baumstandorte ist nicht bindend.

PFG 6

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Streuobstwiesen mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. Die Obstbaumsorten sind gemäß Pflanzenliste auszuwählen. Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung „Fettwiese“ aus mindestens 30% Wildblumen. Mahd zweimal jährlich (Ende Mai/ Juni und September) mit Abfuhr des Mähguts.

PFG 7

Innerhalb der Baugrundstücke ist 1 gebietsheimischer Strauch je angefangener 100 m² Grundstücksfläche gemäß der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte und nicht überbaute Flächen sind dauerhaft zu begrünen, wobei die Lage frei wählbar ist. Formschnitthecken sind nicht zulässig.

PFG 8

An den gekennzeichneten Stellen sind zur Raumbildung und Durchgrünung des Baugebiets gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume gemäß

Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste siehe Hinweis Nr. 15

PFG 8.1

Die im Plan eingetragene Lage der Baumstandorte ist bindend, die Lage der anderen Baumstandorte ist nicht bindend.

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

PFB:
Erhalt der bestehenden Bäume gemäß Eintrag im Lageplan.

2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 915 H "Holder II"

2.1 Dächer
§ 74 (1) Nr. 1 LBO

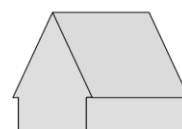
2.1.1 Dachform, Dachneigung

Im WA1 und WA7 sind nur Flachdächer zulässig.

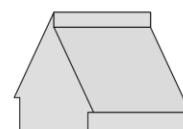
Im WA2 und WA6 sind nur Satteldächer zulässig.

Im WA3 sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 10° - 40° und Flachdächer zulässig.

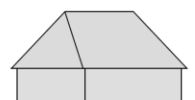
Im WA4 und W5 sind nur geneigte Dächer mit beidseitig gleicher Neigung von 10° - 40° zulässig.



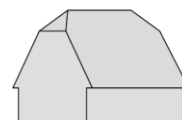
Satteldach



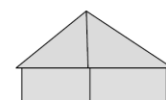
Versetztes Satteldach



Walmdach



Krüppelwalmdach



Zeltdach



Flachdach

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 rote, braune und graue 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.

Dacheindeckungen von Doppel- und Reihenhäuser sind in gleichen Material und gleicher Farbe auszuführen.

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

WA4:

Dachaufbauten sind nur bei einer Traufhöhe bis maximal 4,50 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.

WA2 und WA3:

Dachaufbauten sind nur bei einer Traufhöhe von max. 6,30 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.

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.

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.

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 neu bebauten 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 EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Speziell im Bereich WA4 im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird empfohlen jeweils separate Baugrundgutachten mit Bohrungen für jedes Gebäude zu machen.
8. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerstG) wird verwiesen.
9. Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan vom Ingenieur Büro Blaser, Esslingen 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. Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Haagquelle, Rappquelle, Quelle und Tiefenbrunnen Haselbach“.
11. 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
12. 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.
13. 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.
14. Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.
15. Pflanzlisten:

Großkronige Bäume:

Acer platanoides,	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus,	Berg-Ahorn
Carpinus betulus,	Hain-Buche
Fraxinus excelsior,	Gemeine Esche
Quercus petraea,	Trauben-Eiche
Quercus robur,	Stiel-Eiche
Tilia platyphyllos,	Sommer-Linde
Tilia cordata,	Winter-Linde

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
Heister, 1x v. oB., Höhe: 100 - 150 cm

Sträucher:

Cornus sanguinea,	Roter Hartriegel
Corylus avellana,	Haselnuss
Euonymus europaeus,	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare,	Rainweide/Liguster
Lonicera xylosteum,	Rote Heckenkirsche
Rosa canina,	Hunds-Rose
Prunus spinosa,	Schlehe
Salix caprea,	Sal-Weide
Salix cinerea,	Grauweide
Salix purpurea,	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben Holunder
Viburnum lantana,	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus,	Gewöhnlicher Schneeball

Qualitäten: Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 - 100 cm

Obstgehölze auf mittel oder stark wachsenden Unterlagen:

Apfel	Klarapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Roter Boskop Rote Sternrenette Böbinger Sämling Lorcher Schulzenapfel Landsberger Renette
Birne	Gellerts Butterbirne Gute Graue Gelbmöstler Gute Luise
Kirsche	Große Prinzessin Hedelfinger Schneiders späte Knorpel Knauffs Schwarze Regina
Zwetschgen	Ontariopflaume Hanita Stanley
Wildobst	Malus sylvestris Wildapfel Pyrus communis Wildbirne Sorbus tominalis Elsbeere

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen