



GEMEINDE : GSCHWEND
GEMARKUNG : GSCHWEND
FLUR : 0 (GSCHWEND)
KREIS : OSTALBKREIS



LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„BADSEE, 1. ÄNDERUNG“

Verfahren gemäß § 13 BauGB

ANERKANNT: GEMEINDE GSCHWEND, DEN 19.04.2021 / 15.11.2021

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 19.04.2021 / 15.11.2021

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447-0
FAX 07171 10447-70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. 20064.2
Kennung 251e

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I Seite 3634),
- BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786),
- PlanzV90** die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
- BNatSchG** das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Seite 2542),
- UVPG** das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. Seite 357, ber. Seite 416),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

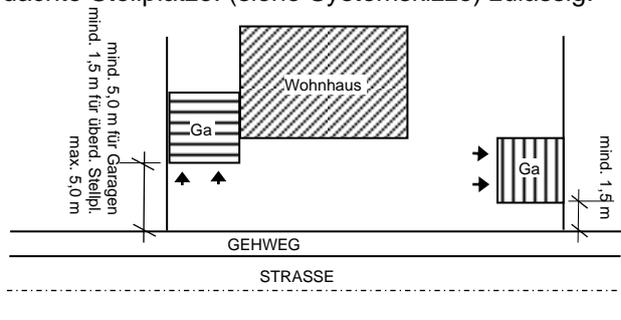
Für die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „BADSEE“ – rechtsverbindlich seit 07.08.2014 – maßgebend, mit Ausnahme der folgend geänderten bzw. neuen Festsetzungen:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB + BauNVO)

1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

alt Garagen, überdachte Stellplätze
(entfällt) (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze, nur innerhalb des Baufensters, zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze. (siehe Systemskizze) zulässig.

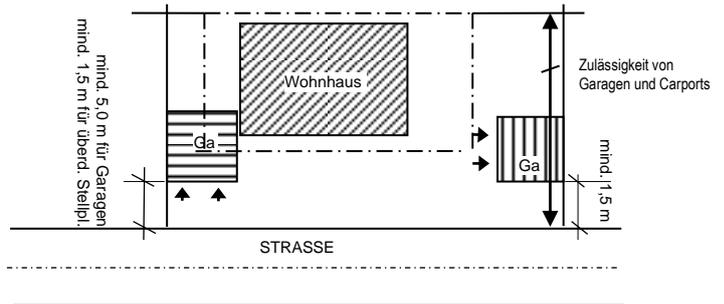


Stellplätze sind nur zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Stellplätze im Pflanzgebotstreifen sind unzulässig.

neu Garagen, überdachte Stellplätze
(Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze, einschließlich der in den seitlich durch die Verlängerung der rückseitigen Baugrenze entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze (siehe Systemskizze) zulässig.



Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze, einschließlich der in den seitlich durch die Verlängerung der rückseitigen Baugrenze entstehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze innerhalb von flächigen Pflanzgebieten sind unzulässig.

1.13 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

alt
(entfällt)

Öffentliche Grünfläche – Ausgleichsfläche Ortsrandeingrünung Streuobstwiese –

Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme. Die dargestellte Grünfläche ist entsprechend dem Pflanzgebot 1.15.6 als Streuobstwiese zu entwickeln. Die Flächen dürfen nur extensiv genutzt werden (keine Düngung; 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 01.07.).

Abgängige Obstbäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

neu

Öffentliche Grünfläche – Ausgleichsfläche Ortsrandeingrünung Streuobstwiese –

Die im Lageplan dargestellten Grünflächen sind Bestandteil einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme. Die dargestellte Grünfläche ist entsprechend dem Pflanzgebot 1.16.6 als Streuobstwiese zu entwickeln. Die Flächen dürfen nur extensiv genutzt werden (keine Düngung; 2-malige Mahd pro Jahr, frühester Mähtermin 01.07.).

Abgängige Obstbäume sind durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

2.2 GEBÄUDEHÖHEN

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

alt
(entfällt)

Die Trauf (TH)- und Firsthöhe (FH) darf maximal betragen:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1

- bei Flachdächern TH 6,50m,
- bei geneigten Dächern bis 15° DN: TH 6,00m, FH 7,50m,
- bei geneigten Dächern von 30°-42° DN: TH 4,50m, FH 9,00m.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3

- bei Flachdächern TH 4,50 m,
- bei geneigten Dächern bis 15° DN: TH 4,00 m, FH 6,00 m,
- bei geneigten Dächern von 30°-42° DN: TH 4,50 m, FH 9,00 m.

Die Traufhöhe wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußboden-

höhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
Die *Traufhöhe* darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.

neu

Die Trauf (TH)- und Gebäude-/ Firsthöhe (GH/FH) darf maximal betragen:

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1:

- bei Flachdächern GH 6,50m,
- bei geneigten Dächern bis 25° DN: TH 6,00m, FH 7,50m,
- bei geneigten Dächern von 25°-42° DN: TH 5,25m, FH 9,00m.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2:

- bei Flachdächern GH 4,50m,
- bei geneigten Dächern bis 25° DN: TH 4,50m, FH 6,00m,
- bei geneigten Dächern von 25°-42° DN: TH 5,25m, FH 9,00m.

Die Traufhöhe wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die Gebäude-/ Firsthöhe wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die *Traufhöhe* darf auf maximal 1/3 der Gebäudelänge um höchstens 1,0 m Mehrhöhe überschritten werden.

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

2.4.1 alt (entfällt) AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

sind nur bis zu 1,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen bis zur EFH zugelassen werden.

Abgrabungen sind insbesondere zur Freilegung des UG's bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten unzulässig, ansonsten jedoch bis maximal 80 cm zulässig.

2.4.1 neu AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen sind nur bis zu 1,00 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen.

Ausnahmsweise können für Terrassen bis 30 m² Größe sowie für notwendige Zufahrten und Zugänge höhere Aufschüttungen bis zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zugelassen werden.

Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses bzw. zur Anlegung von Garagenzufahrten sind unzulässig, ansonsten sind Abgrabungen bis maximal 80 cm zulässig.

2.4.3 alt (entfällt) EINFRIEDIGUNGEN

Zulässig sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):

- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 1,50 m Höhe,
- Holzzäune bis 0,80 m Höhe,
- Mauern, siehe unter 2.4.2.

Ansonsten können einfache Holzzäune, in natürlichem Holzton, oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,00 m erstellt werden.

Der Abstand von Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich muss mindestens 0,50 m betragen (incl. Straßenbordstein). An Knotenpunkten, Rad- und Gehwegüberfahrten, sowie Überquerungsstellen müssen Mindestsichtfelder (Nr. 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASt 06) freigehalten werden. In diesen Sichtfeldern dürfen Einfriedigungen, Hecken und sonstiger Be-

wuchs die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

2.4.3 neu EINFRIEDIGUNGEN

Zulässig sind entlang der öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich (jeweils bezogen auf Straßenniveau):

- einheimische Hecken und Laubgehölze (z.B. Hartriegel, Buche) bis 1,50 m Höhe,
- Holzzäune bis 0,80 m Höhe,
- Mauern, siehe unter 2.4.2.

Ansonsten können einfache Holzzäune, in natürlichem Holzton, oder Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,00 m erstellt werden.

Der Abstand von Grundstückseinfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Außenbereich muss mindestens 0,50 m betragen (incl. Straßenbordstein). An Knotenpunkten, Rad- und Gehwegüberfahrten, sowie Überquerungsstellen müssen Mindestsichtfelder (Nr. 6.3.9.3 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RASSt 06) freigehalten werden. In diesen Sichtfeldern dürfen Einfriedigungen, Hecken und sonstiger Bewuchs die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Für alle Einfriedungen, mit Ausnahme von Mauern, gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

2.4.4 neu BEGRÜNUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN

Alle unbebauten Flächen sind – sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind – zu begrünen, gärtnerisch anzulegen bzw. zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Steingärten (Steinschüttungen mit einzelnen Zierpflanzungen) entsprechen dieser Regelung nicht.

REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN

6. HINWEISE

6.5 alt Baugrund / Geologie

(entfällt) Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen. Hinsichtlich der *geogenen Schadstoffbelastungen* des Bodens wird auf die Baugrunduntersuchung in Anlage 5 zum Bebauungsplan verwiesen.

6.5 neu Baugrund / Geologie

Bei der Erstellung von Bauwerken innerhalb des Geltungsbereichs werden ingenieurgeologische Untersuchungen nach DIN 4020 hinsichtlich der geologischen Verhältnisse dringend empfohlen. Hinsichtlich der *geogenen Schadstoffbelastungen* des Bodens wird auf die Baugrunduntersuchung in Anlage 4 zum Bebauungsplan verwiesen.

6.17 neu Abstände von Aufschüttungen

Mit Aufschüttungen sind zu öffentlichen Grünflächen, zu Flächen für die Regenrückhaltung sowie zu landwirtschaftlichen Flächen die Abstände gemäß § 11 Abs. 1 Nachbarrechtsgesetz (NRG) einzuhalten.

6.18 neu Abstände von Einfriedungen und Stützmauern

Mit Einfriedungen und Stützmauern sind zu öffentlichen Grünflächen, zu Flächen für die Regenrückhaltung sowie zu landwirtschaftlichen Flächen ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

6. ANLAGEN

Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: LK&P. INGENIEURE GBR,
Uhlandstraße 39, 73557 Mutlangen

vom 19.04.2021 / 15.11.2021

7. VERFAHRENSVERMERKE

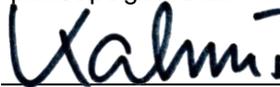
- | | | | |
|----|--|--------------------|------------|
| 1. | Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 und § 3 BauGB) | vom | 19.04.2021 |
| 2. | Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§§ 2 und 3 BauGB) | am | 14.05.2021 |
| 3. | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes
(§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) | vom 25.05.2021 bis | 25.06.2021 |
| 4. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | vom | 15.11.2021 |
| 5. | Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB
durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung | vom | 25.11.2021 |

Für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften:

Gemeindeverwaltung
Gschwend, den 19.04.2021 / 15.11.2021

Planbearbeiter
Mutlangen, den 19.04.2021 / 15.11.2021

LK&P. INGENIEURE GBR,
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70
post@lkp-ingenieure.de



Bürgermeister Hald

Unterschrift

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2021 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Gschwend, den

Bürgermeister Hald