

GEMEINDE : GSCHWEND
GEMARKUNG : GSCHWEND
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : GS 99089



B E B A U U N G S P L A N

BUSCHBERG,

3. ÄNDERUNG DES 1. PLANABSCHNITTES

UND

2. ÄNDERUNG DES 2. PLANABSCHNITTES

- **BEGRÜNDUNG** vom 02.11.99
- **TEXTTEIL** vom 02.11.99
- **LAGEPLAN** vom 02.11.99

GEMEINDE : GSCHWEND
GEMARKUNG : GSCHWEND
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : GS 99089



B E G R Ü N D U N G Z U M

B E B A U U N G S P L A N

BUSCHBERG,

**3. ÄNDERUNG DES 1. PLANABSCHNITTES
UND
2. ÄNDERUNG DES 2. PLANABSCHNITTES**

ANERKANNT: GEMEINDE GSCHWEND, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 02.11.1999

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Gschwend liegt im Schwäbischen Wald an der B 298, zwischen Schwäbisch Gmünd und Schwäbisch Hall, ca. 16 km nördlich von Schwäbisch Gmünd. Gschwend ist Erholungsort und liegt innerhalb des Naturparkes „Schwäbisch-Fränkischer Wald“ auf ca. 480 m Höhe ü. NN. Regionalplanerisch ist Gschwend als Kleinzentrum für den nordwestlichen Teil des Ostalbkreises ausgewiesen und ist mit seinen insgesamt 85 Wohnplätzen und Teilgemeinden ein eigener Verwaltungsraum. Seit den 50iger Jahren hat sich die Gemeinde stark entwickelt und hat zur Zeit ca. 5.000 Einwohner.

Verkehrsmäßig ist Gschwend außer der in Nord-Süd-Richtung durchführenden Bundesstraße B 298 noch von der Landesstraße L 1080 von Welzheim nach Abtsgmünd tangiert. Weitere Verkehrsbeziehungen bestehen über die Landesstraße L 1153 nach Alfdorf im Süden, über die Landesstraße L 1150 nach Murrhardt im Nordwesten sowie über die Kreisstraße K 3253 in Richtung Leinzell im Südosten.

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte des Hauptortes Gschwend, nur ca. 200 m Luftlinie südlich des Marktplatzes, im nördlichen Teil des Neubaugebietes „Buschberg“ zwischen der B 298 und der K 3253, die am östlichen Rand des Geltungsbereiches entlang führt.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Das Gelände liegt am nach Norden geneigten Hang des Buschberges, der im Plangebiet ein Gefälle von durchschnittlich ca. 13 % aufweist. Geologisch gehört Gschwend im Wesentlichen zum Keuperbergland und liegt größtenteils im km40. Die höchsten Erhebungen um Gschwend sind bis 580 m hoch und bestehen zum Teil noch aus Resten der Lias-Verebnung.

1.2.3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke-Nr. 29/13, 29/16, 29/18-24, 29/33-42 sowie Teilflächen der Flurstücke-Nr. 29/11, 29/25, 29/32 und 29/49 im Bereich der Buschbergstraße zwischen Ahornweg und Schlechtbacher Straße.

1.2.4 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Flächen:

- Bruttofläche	ca.	0,79 ha
- geplante Mischgebietsfläche	ca.	0,54 ha
- geplante Wohngebietsfläche	ca.	0,08 ha
- öffentliche Verkehrsflächen	ca.	0,12 ha
- geplante Grünflächen	ca.	0,04 ha
- Gemeinbedarfsflächen	ca.	0,01 ha

1.2.5 GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Die Fläche des Plangebietes ist mit Ausnahme der beiden bestehenden Wohngrundstücke noch im Eigentum der Gemeinde Gschwend. Die Gemeinde ist jedoch bestrebt, die Baugrundstücke möglichst zügig einer entsprechenden Nutzung zuzuführen.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Bereich, die südlich der Buschbergstraße 2 ½-geschossige Reihenhäuser und nördlich der Buschbergstraße ebenfalls 2 ½-geschossige Gebäude vorsahen, hat die Gemeinde Gschwend bisher nur im östlichen Bereich des Geltungsbereiches zwei Grundstücke für den Bau zweier 1 ½-geschossiger Einfamilien-Wohnhäuser veräußern können. Aufgrund des relativ steilen Nordhanges und der oberhalb liegenden bereits bestehenden Gebäude war die Wohnlage südlich der Buschbergstraße hinsichtlich der schlechten Belichtungssituation im Zusammenhang mit den zwingend vorgeschriebenen Reihenwohnhäusern bisher nicht als attraktiv einzustufen. Die nördlich der Buschbergstraße liegenden Grundstücke waren teilweise sehr groß.

Im Hinblick auf diese Problematik sollen nun zur Verbesserung der städtebaulichen Voraussetzungen für die bestehenden Bebauungspläne im Rahmen eines Änderungsverfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

3.0 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für das Gemeindegebiet von Gschwend liegt ein Flächennutzungsplan vor, der am 16.01.1990 genehmigt wurde. Das Plangebiet liegt dort im Grenzbereich zwischen gemischter Baufläche und Wohnbaufläche. Im Hinblick darauf kann der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.2 BEBAUUNGSPLAN

Für den Geltungsbereich liegen zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne vor, von denen Teilbereiche überplant werden sollen. Diese sind:

- Bebauungsplan „Buschberg, 2. Änderung des 1. Planabschnittes“ rechtsverbindlich seit 18.09.1997.
- Bebauungsplan „Buschberg, 1. Änderung des 2. Planabschnittes“, rechtsverbindlich seit 18.09.1997.

Diese Bebauungspläne weisen das Plangebiet größtenteils als Mischgebiet aus. Nur der westliche Teil ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im Anschluss an das Plangebiet ist nördlich, westlich und südlich des Plangebietes der Bebauungsplan „Buschberg“ mit seinen Änderungen aus dem Jahre 1997 rechtskräftig. Dort sind im Süden meist Wohngebietsflächen, in den anderen Bereichen größtenteils Mischgebietsflächen bzw. eine Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten - ausgewiesen.

3.3 SONSTIGES

Das Plangebiet ist im Einzugsgebietsplan des Allgemeinen Kanalisationsplanes der Gemeinde Gschwend (AKP) enthalten. Außerdem liegt das Plangebiet im Bereich der Zone III B des Wasserschutzgebietes Rottal. Weitere rechtliche Grundlagen sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND

4.1 INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Im Plangebiet bestehen bisher nur zwei Einfamilien-Wohnhäuser im nördlichen Bereich (Buschbergstr. 23 und 27), die 1 ½ -geschossig mit Satteldach ausgeführt sind. Ansonsten ist das bereits erschlossene Gebiet noch nicht bebaut. Durch das Plangebiet führt die Buschbergstraße als Haupteinführung für das gleichnamige Baugebiet mit Anschluss an die Bundesstraße B 298 im Westen und an die Kreisstraße K 3253, welche unmittelbar am östlichen Rand des Plangebietes vorbeiführt. Desweiteren besteht eine Stichstraße nach Norden zur Erschließung der nördlich des Plangebietes bestehenden Baugebietsflächen. Dort bestehen bereits einige öffentliche Parkplätze. Des Weiteren sind Fußwege in Richtung Süden sowie nach Norden, in Richtung Ortsmitte, vorhanden.

4.2 AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Nördlich des Plangebietes besteht eine Fläche für den Gemeinbedarf mit einem dreizügigen Kindergarten als eingeschossiges Gebäude mit flach geneigtem Dach. Des Weiteren ist dort ein Mischgebiet festgesetzt, in dem eine Seniorenwohnanlage (Buschbergstraße 19) sowie weitere Wohngrundstücke bestehen. Östlich des Geltungsbereiches sind ebenfalls größtenteils von Wohnen geprägte Grundstücke vorhanden. Südlich und westlich des Geltungsbereiches grenzen die größtenteils bebauten Abschnitte des Baugebiets „Buschberg“ mit im Süden 1 ½-geschossigen Einzel- und Doppelwohnhäusern sowie im Westen einem 2 ½-geschossigen Mehrfamilienhaus an.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUM PLANENTWURF

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Bereiches geschaffen werden.

Die Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Auf deren Grundlage wurden für die bereits verplanten Teilbereiche für die einzelnen Baublöcke die städtebaulichen Leitziele im Hinblick auf die Art und Kubatur der geplanten Gebäude nochmals untersucht und in zwei Varianten dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt. Auf der Grundlage des Vorentwurfes 2 sollen nun die bestehenden Bebauungspläne geändert werden.

Grundsätzlich sollen im Plangebiet nur noch Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Damit kann vor allem im Bereich südlich der Buschbergstraße die Belichtungssituation der einzelnen Gebäude durch zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten auf der Süd- und oder Ostseite der Gebäude verbessert werden. Im Hinblick auf die Topographie sind die Untergeschosse auf der Nordseite freiliegend, was bei der bisherigen Planung straßenseitig zu drei Geschossen führte. Daher sollen hinsichtlich des Bedarfs von Ein- und Zweifamilienhäusern auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse im gesamten Gebiet auf zwei Vollgeschosse zurückgenommen werden. Der westliche Teil des Geltungsbereiches soll weiterhin als Allgemeines Wohngebiet eingestuft bleiben sowie auch die restlichen Flächen als Mischgebiet. Nördlich der Buschbergstraße ist die Zurücknahme auf max. zwei Vollgeschosse auch hinsichtlich der Belichtungssituation für den nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Kindergarten von großem Vorteil. Die bestehende Bebauung hätte die Besonnung der Freispielflächen in den Übergangszeiten zu großen Teilen ziemlich eingeschränkt. Die bisher als Kleinkinderspielplatz vorgesehene Fläche im nordwestlichen Teil des Plangebietes sollte den nicht üppig vorhandenen Freiflächen des Kindergartens planungsrechtlich zugeschlagen werden.

Das Flurstück-Nr. 29/24, das eine sehr große Tiefe aufweist, eignet sich für eine Hinterlieger-Bebauung aufgrund der vorhandenen Topographie nur schwer. Hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Abwasserbeseitigung ist eine effektive Nutzung des Grundstückes mit zwei Gebäuden nicht sinnvoll. Daher soll in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kindergarten, direkt am Fußweg, ein Kleinkinderspielplatz von ca. 200 m² Größe planungsrechtlich gesichert werden. Diese als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche kann auch für ältere Leute als Nahziel für einen kurzen Spazierweg von der nahegelegenen Senioren-Wohnanlage dienen.

Die Grund- und Geschossflächenzahl wird an die vorhandenen Festsetzungen für 1 ½-geschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,5 angepasst. Als Bauweise sind im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im gesamten Geltungsbereich sind keine Erdgeschoss-Fußbodenhöhen festgesetzt. Die Höhenbegrenzung erfolgt hinsichtlich der städtebaulichen Erfordernis nur über die Festlegung von max. First- und Traufhöhen ü. NN.

Im Hinblick auf die westlich anschließende höhere Bebauung erfolgt eine Staffelung der Gebäude über die Höhenfestsetzung, so dass der Übergangsbereich von der 3-geschossigen zur 2-geschossigen Bebauung nicht so krass ist. Damit kann auf den beiden relativ großen Grundstücken Flurstück-Nr. 29/23 und 29/24 eine bessere Ausnutzbarkeit erreicht werden. Im Hinblick auf die westlich festgesetzte giebelständige Bebauung soll die Firstrichtung gerade auch für diese beiden Grundstücke zwingend giebelständig festgesetzt werden. Für alle anderen Bereiche ist aus städtebaulichen Gründen keine Regelung für die Firstrichtung notwendig. Aufgrund des hängigen Geländes können die Bauherren innerhalb des vorgesehenen Rahmens den Schwerpunkt auf die Nutzung des Untergeschosses oder des Dachgeschosses legen.

Hinsichtlich der Grundstücksgrößen sind Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Begrünung des Baugebietes sind pro Baugrundstück mind. zwei großkronige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, wobei zur Begrünung des Straßenraumes ein Baum im Vorgartenbereich angepflanzt werden muss. Aus gestalterischen Gründen besteht daran ein öffentliches Interesse. Entsprechend der typischen Gebäudeform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Weitere gestalterische Festsetzungen zu Fassaden, Dächern, Stellplätzen und Freiflächen tragen zu einer Einbindung der Gebäude ins Baugebiet bei.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits überplant war und durch diese Planung nur die städtebauliche Konzeption verändert wird, sind öffentliche Belange im Hinblick auf Natur-, Bodenschutz, Klima usw. nicht berührt. Eine Eingriffsbilanzierung nach § 1 a BauGB ist nicht erforderlich.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist erschlossen. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Durch die Planung sind keine Änderungen zu erwarten.

8.0 KOSTEN

Mit folgenden Kosten ist zu rechnen:

- Anlegung Kinderspielplatz	ca. DM	20.000,00
- Herstellung der Verbreiterung der Fußwege	ca. DM	10.000,00
GESAMTBAUKOSTEN	ca. DM	30.000,00

GEMEINDE : GSCHWEND
GEMARKUNG : GSCHWEND
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : GS 99089



T E X T T E I L Z U M

B E B A U U N G S P L A N

BUSCHBERG,

**3. ÄNDERUNG DES 1. PLANABSCHNITTES
UND
2. ÄNDERUNG DES 2. PLANABSCHNITTES**

ANERKANNT: GEMEINDE GSCHWEND, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 02.11.1999

GEMEINDE : GSCHWEND
GEMARKUNG : GSCHWEND
KREIS : OSTALBKREIS

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Dies gilt besonders für Teile der Bebauungspläne „Buschberg, 2.Änderung des 1.Planabschnittes,“ rechtsverbindlich seit 18.09.1997 und „Buschberg, 1.Änderung des 2.Planabschnittes“ rechtsverbindlich seit 18.09.1997

RECHTSGRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- BauGB** Das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I Seite 2141),
- BauNVO** die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132),
- PlanzV90** die Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Seite 58),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

Verbindliche Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind :

- Der Lageplan zum Bebauungsplan vom 02.11.1999.
- Der Textteil zum Bebauungsplan vom 02.11.1999.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „BUSCHBERG, 3. ÄNDERUNG DES 1.PLANABSCHNITTES UND 2.ÄNDERUNG DES 2.PLANABSCHNITTES“ in Gschwend.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

-
- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 BauGB + BauNVO)
- 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.1.1 **WA–Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
- 1.1.2 **MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + § 16 BauNVO)
- 1.2.1 **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE** (§ 20 BauNVO) Die Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.2.2 **GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO) Es gelten die im Lageplan eingetragenen Werte, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen im Hinblick auf die Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Mass ergibt.
- 1.2.3 **GESCHOSSFLÄCHENZAHL** (§ 20 BAUNVO)
- 1.3 **BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) *Offene Bauweise (o)*
Jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB + §23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Das Vortreten untergeordneter Bauteile und Vorbauten wie Vordächer, Balkone, Gesimse usw. ist bis maximal 1,50 m ausnahmsweise zulässig.
- 1.5 **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen und Längsseiten der Gebäude sind innerhalb der im Lageplan mit MI 1 gekennzeichneten Bereiche parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen.
Winkel sind dort zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.
Ansonsten ist die Firstrichtung frei wählbar.
- 1.6 **FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4) *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Strassenbegrenzungslinie zulässig. Ein Stauraum von mind. 5,50 m ist jedoch einzuhalten.
Bei parallel zur Strassenbegrenzungslinie angeordneten Garagen ist ein Abstand zwischen Garagenwand und Strassenbegrenzungslinie
-

von mindestens 1,50 m einzuhalten, der durch Pflanzung einer Hecke, Wandbegrünung und / oder Einzelbaum begrünt werden muß.

Stellplätze sind zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Strassenbegrenzungslinie zulässig.

- 1.7 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) *-Kindergarten-*
Innerhalb der Freispielfläche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Spiel- und Gerätehäuser bis maximal 25m³ zulässig.
- 1.8 SICHTFELDER**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die eingezeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.
Einzelbäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
- 1.9 VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
Fahrbahn, Gehweg,
Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen i.S. von § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB.
Die Verkehrsgrünflächen sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. so zu befestigen, dass eine Überfahrt zur Pflege der Spielplatz- und Freiflächen des Kindergartens möglich ist.
- 1.10 VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
Mischverkehrsfläche,
Fußweg, Öffentliche Parkierungsflächen
- 1.11 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr.13 BauGB)
Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen ist unzulässig.
- 1.12 GRÜNFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz -
Die ausgewiesene Grünfläche dient der Einrichtung eines Kinderspielplatzes.
Zulässig sind: Spielwiese, Sandplatz mit Rutsche, Schaukel, Spielhütte und Sitzplätze.

Öffentliche Grünflächen - Grünanlage-

**1.13 FLÄCHEN MIT BESONDEREN
BAULICHEN VORKEHRUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Einbau von Schallschutzfenstern) zu gewährleisten, dass in Wohnräumen und ruhebedürftigen Kommunikation und Arbeitsräumen ein Innenschallpegel von 35 dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird.
(Siehe auch Hinweis unter Nr. 5.2)

1.14 PFLANZGEBOTE
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind entlang der Straßen *einheimische großkronige Laub- oder Obstbäume* zu pflanzen.
Abweichungen von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume sind in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) bis zu 5,00m zulässig.

Das *Pflanzgebot (PFG)* ist mit einheimischen Strauchgruppen (keine Nadelgehölze oder Koniferen) locker zu bepflanzen.

1.15 PFLANZBINDUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt ausgewiesenen *Einzelbäume* sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

**1.16 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN,
ABGRABUNGEN UND
STÜTZMAUERN (BEI STRASSEN)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden (steilste Neigung 1 : 1,5).

Soweit im Lageplan eingezeichnet, werden anstelle von Böschungen Stützmauern erstellt.

Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente von Stützmauern, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
Böschungen unter 50 cm Höhe sind im Lageplan meist nicht dargestellt.

1.17 NEBENANLAGEN
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

-
- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§74 LBO)
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.1.1 FASSADEN**
- Die *Außenwände der Gebäude* sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.
Wandverschalungen mit Fassadenplatten sind unzulässig.
- 2.1.2 DÄCHER**
- Dachform:*
Es sind nur Satteldächer zulässig.
Für Garagen sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.
- Dachneigung:*
Entsprechend den Einschrieben im Lageplan. Garagen, die in das Hauptgebäude einbezogen oder angebaut werden, sind der Dachneigung der Hauptgebäude anzupassen.
- Dachdeckung:*
Die Farbe der Dachdeckung ist bei harter Dachdeckung in rot bis braun zu wählen.
Solarkollektoren als Dachdeckungsmaterial sind zulässig.
Eine Dachbegrünung ist zulässig, sie muß mit niedrigwüchsigen, trockenheitsresistenten Gräsern und Kräutern erfolgen.
- Dachaufbauten:*
Bezüglich der Dachaufbauten gelten die Regelungen der Dachgaubensatzung für das Gemeindegebiet Gschwend (siehe 3.1).
- Allgemein gilt:*
Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung, -form und -deckung einheitlich zu gestalten.
Freigestellte, auf verschiedenen Grundstücken stehende, aneinandergebaute Garagen müssen bei geneigten Dächern die gleiche Dachform und Dachneigung haben. (First parallel zur Straße).
- 2.2 GEBÄUDEHÖHEN** (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)
- Die *Trauf- und Firsthöhen* der Gebäude sind unterschiedlich als Höchstgrenze (über Normal-Null) festgesetzt.
- Die *Traufhöhe* wird gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zum oberen Wandabschluss.
- Die *Firsthöhe* wird gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
-

- 2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN UND ZUFAHRTEN**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Verkehrs-, Park- und Hofflächen* wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- 2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE**
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Aufschüttungen und Abgrabungen:*
sind nur bis zu 1,50 m zulässig, sofern sie die Standfestigkeit des Geländes nicht beeinträchtigen. Ausnahmen können in Einzelfällen zugelassen werden.
Geländeänderungen sind in den Bauvorlagen darzustellen.
- Stützmauern:*
Zu den Nachbargrundstücken sind Stützmauern bis max. 1,00 m Höhe zulässig.
- Einfriedungen:*
sind entlang den öffentlichen Straßen und dem daran anschließenden Vorgartenbereich nur bis zu einer Höhe von 0,80 m aus einheimischen Hecken und Laubgehölzen (z.B. Hartriegel, Buche) und Mauern bis zu 0,50 m zulässig. Ansonsten sind Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.
- Freiflächen:*
Pro Baugrundstück sind 2 hochstämmige einheimische Laub- oder Obstbäume anzupflanzen, dabei muss mindestens ein Baum im Vorgartenbereich gepflanzt werden (Strassenbegleitgrün).

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

- 3.1 DACHAUFBAUTENSATZUNG**
- Die Festsetzungen der Dachgaubensatzung für das Gemeindegebiet Gschwend vom 28.11.1996 sind in ihrer jeweils gültigen Fassung Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. ANLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR, vom 02.11.1999
73557 Mutlangen

5. HINWEISE

1. Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, bisher bestehende **planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen** sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
2. Auf die zum Bebauungsplan „Buschberg“ vorliegende schalltechnische Untersuchung über die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs der Bundesstraße B 298 (Gmünder Straße) und der Kreisstraße K 3253 (Schlechtbacher Straße) des Ing. Büros Dr. Schäcke & Bayer GmbH vom 6.10.1993 wird hingewiesen.
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 § 27 DschG wird verwiesen.
4. Sofern **Altlasten** oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit **umweltgefährdenden Stoffen** im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.
5. Bei **SAT-Antennen** wird empfohlen, Sammelanlagen zu bauen.
6. Um den **Energieverbrauch** weiter zu reduzieren, wird empfohlen, über die in der **WSVO 95** vorgeschriebenen Werte hinausgehend die Bauteile zu dämmen.
Vorgeschlagen wird für
 - Außenwände und Decken nach unten gegen Außenluft $K \leq 0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - Dachfläche, Dachgeschoßdecken $K \leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - Fenster $K \leq 1,50 \text{ W/m}^2\text{K}$Alternativ sollte der mittlere äquivalente Wärmedurchgangskoeffizient $K \leq 0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ betragen.
7. Das Gesetz über das **Nachbarrecht** in der Fassung vom 08.01.1996 ist zu beachten.
8. Das Plangebiet liegt innerhalb der **Zone 3 b des Wasserschutzgebietes „Rottal“**
9. Es wird empfohlen zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern einen Pufferbehälter (**Zisterne**) mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter sollte einen permanent offenen Abfluß von 0,1 l/s / 100 m² haben.
Es wird empfohlen, eine Zisterne herzustellen, die zusätzlich zu dem erforderlichen Pufferraum noch ein gleich großes Speichervolumen aufweist. Das gespeicherte Wasser kann zu Gießzwecken bzw. für Reinigungsarbeiten verwendet werden. Die Verwendung dieses Wassers im Haushalt und zur WC- Spülung usw. bedarf jedoch einer besonderen Genehmigung.

6. VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|----------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs. 1 BauGB) | vom 31.05.1999 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) | am 10.06.1999 |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 BauGB) | am 10.04.2000 |
| 4. Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB) | vom |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 4 (§ 3 BauGB) | am 20.04.2000 |
| 6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom 28.04.2000 | bis 29.05.2000 |
| 7. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB + § 74 LBO) | vom 19.06.2000 |
| 8. Rechtsverbindlichkeit des Planes bei ortsüblicher Bekanntmachung (§ 10 BauGB) | vom |

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung
Gschwend, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 02.11.99

LACKNER · KÖDER & PARTNER GBR
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/7881 TELEFAX 07171/75912

Bürgermeister Kaufmann

Unterschrift