



GEMEINDE : GSCHWEND
GEMARKUNG : GSCHWEND
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : GS04029

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE

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

„BUSCHBERG, 1.PLANUNGSABSCHNITT, 4.ÄNDERUNG“



PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

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

- **BEGRÜNDUNG** vom **07.06.2004**
- **TEXTTEIL** vom **07.06.2004**
- **LAGEPLAN** vom **07.06.2004**

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON (07171) 10447 – 0
TELEFAX (07171) 10447 – 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE
VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008



GEMEINDE : GSCHWEND
GEMARKUNG : GSCHWEND
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : GS04029

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„BUSCHBERG, 1.PLANUNGSABSCHNITT, 4.ÄNDERUNG“



PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

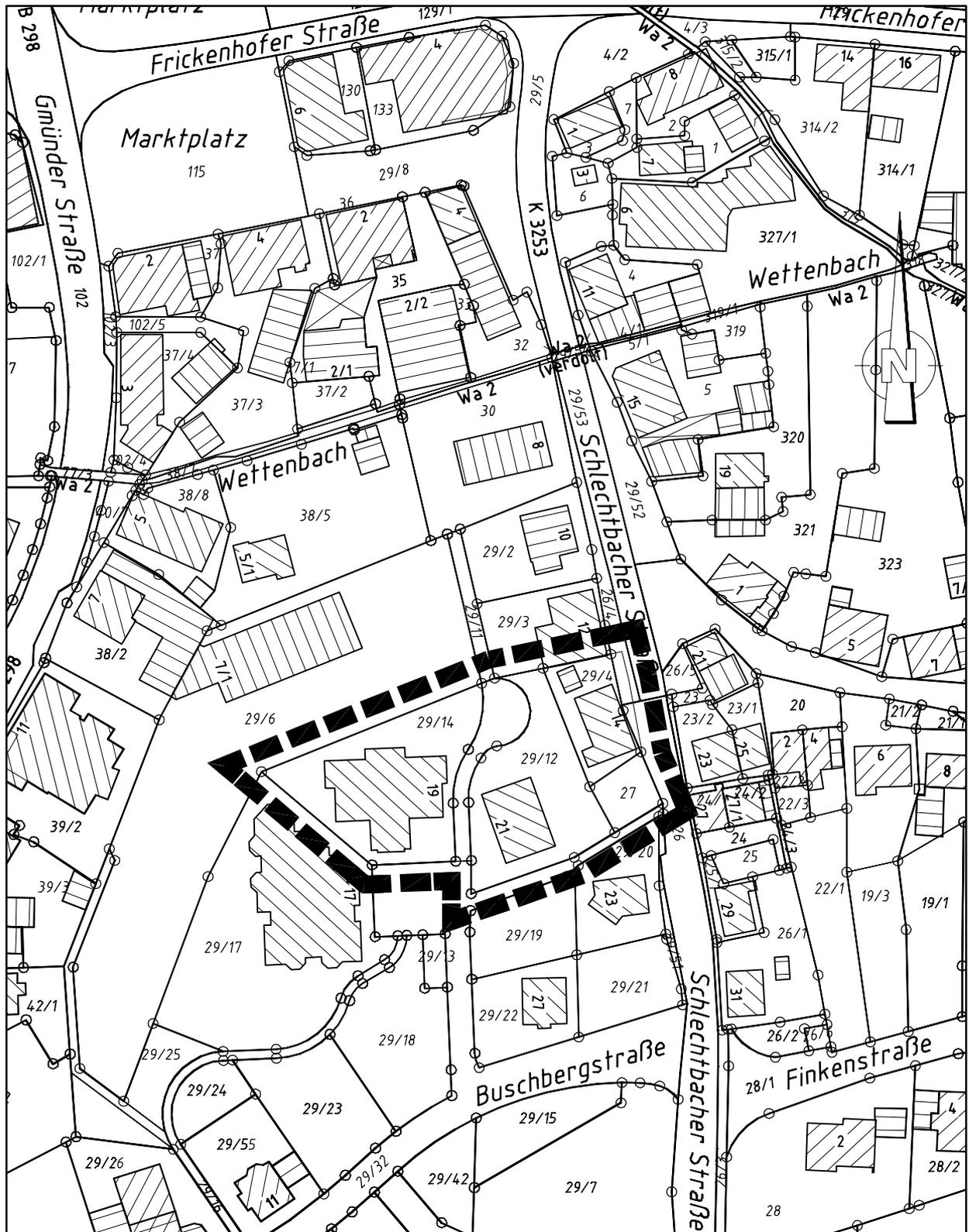
DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

ANERKANNT: GEMEINDE GSCHWEND, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 07.06.2004

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON (07171) 10447 – 0
TELEFAX (07171) 10447 – 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE
VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ohne Maßstab

1.0 PLANGEBIET

Gschwend liegt im Schwäbischen Wald ca. 16 km nördlich von Schwäbisch Gmünd. auf einer Höhenlage von ca. 480 m ü. NN. Inmitten des Naturparks „Schwäbisch-Fränkischer-Wald“ ist Gschwend als Erholungsort ausgewiesen.

Im Regionalplan ist die Gemeinde als Kleinzentrum ausgewiesen und liegt gemäß dem Landesentwicklungsplan außerhalb des Verdichtungsbereichs im ländlichen Raum als eigener Verwaltungsraum. Seit den 50iger Jahren hat sich Gschwend stark entwickelt und hat zur Zeit ca. 5.000 Einwohner.

Verkehrsmäßig liegt Gschwend an der B 298 zwischen Schwäbisch Gmünd und Schwäbisch Hall, sowie an der L 1080 von Welzheim nach Abtsgmünd. Weitere Verkehrsbeziehungen bestehen über die Landesstraße L 1153 nach Alfdorf im Süden, der L 1150 nach Murrhardt im Nordwesten sowie über die Kreisstraße K 3253 in Richtung Leinzell im Südosten.

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte des Hauptortes Gschwend ca.150m Luftlinie südlich des Marktplatzes, im nördlichen Teil des in den 90-iger Jahren erschlossenen Baugebietes „Buschberg“ zwischen der Gmünder und der Schlechtbacher Straße. Das Gelände hat ein Gefälle von Süd nach Nord von 6,5 bis 9,5%.

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 27, 29/4, 29/12, 29/14 und Teilflächen der Flurstücke 26 (Schlechtbacher Straße), 26/4 und 29/32 (Buschbergstraße) mit einer Größe von insgesamt ca. 0,27 ha.

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Gschwend hat sich in den letzten Jahren als attraktiver Wohnort mit Ausweisung von Wohngebieten und leistungsstarken Gewerbebetrieben entwickelt. Daneben verfügt die Gemeinde über eine kleinere Senioreneinrichtung in zentraler Lage. Der große Bedarf an Seniorenplätzen übersteigt jedoch das bestehende Kontingent. Es besteht ein öffentliches Interesse, diese Einrichtung am bestehenden Standort zu belassen und durch einen Anbau an den aktuellen Bedarf anzupassen. Dabei ist ein zusammenhängender Gebäudekomplex erforderlich um die Funktionalität und Bewirtschaftung der Anlage zu gewährleisten.

Durch unterschiedliche Gebäudeteile mit verschiedenen Dachformen und Gebäudestellungen soll der insgesamt relativ große Baukörper gegliedert und so der städtebaulichen Struktur des Mischgebietes gerecht werden.

Weiter soll der bestehende Fußweg durch das Plangebiet auch im Hinblick auf die bereits bestehenden Fußwegverbindungen südlich des Geltungsbereichs aufgehoben und zur umgebenden Baufläche zugeschlagen werden

Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereichs ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für diese Planungsziele die Aufstellung dieser Bebauungsplan-Änderung nach § 13 BauGB erforderlich.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

Für die Gemeinde Gschwend besteht ein genehmigter Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1990 in dem das Plangebiet als Mischgebiet (MI) ausgewiesen ist.

Der Geltungsbereich liegt vor allem innerhalb des Bebauungsplanes „Buschberg, 1. Planabschnitt, 2. Änderung“, rechtsverbindlich seit 18.09.1997, der in diesem Bereich ein Mischgebiet (MI) festsetzt sowie berührt in einem kleinen Teilbereich an der Schlechtbacher Straße den Bebauungsplan „Ortsmitte“, rechtsverbindlich seit 06.11.1997.

Der Bebauungsplan kann damit als aus den Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Im Anschluss an das Plangebiet besteht im Norden der Bebauungsplan „Ortsmitte“, rechtsverbindlich seit 06.11.1997, und im Süden der Bebauungsplan „Buschberg, 1. Planabschnitt, 3. Änderung“, rechtsverbindlich seit 13.07.2000 die hier jeweils Mischgebiete ausweisen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIb des Wasserschutzgebietes „Rottal“. Sonstige Rechtsverhältnisse sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.0 BESTAND

Bauliche Anlagen sind im Plangebiet vorhanden. Dort bestehen das Pflegeheim sowie zwei ältere 2 ½-geschossige Wohngebäude, deren Grundstücke für die Erweiterung des Seniorenheimes erworben wurden, sowie Straßenflächen, ein Fußweg und Stellplätze. Die restlichen unbebauten Flächen werden als zum Teil bepflanzte Grünflächen genutzt.

In der Umgebung bestehen entlang der Schlechtbacher Straße 1½-bis 2½-geschossige Wohngebäude, im Nordwesten grenzen weitere Mischgebietsflächen an. Zur Ortsmitte hin sind gemäß den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Firsthöhen bis 12,50 m Höhe möglich. Im Westen grenzt der Kindergarten an, der als eingeschossiger Bau mit geneigten Dächern ausgeführt ist. Die im Süden angrenzenden Hanggrundstücke des Baugebietes Buschberg sind zweigeschossig bebaut bzw. bebaubar.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUM ENTWURF

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für weitere Baumöglichkeiten unter den verschiedenen Aspekten der unter 2.0 genannten Planungserfordernisse. Im Hinblick auf die nur geringfügigen Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird das Verfahren für diese Bebauungsplanänderung im Rahmen des § 13 BauGB durchgeführt.

Gegenüber dem aus dem Jahre 1997 bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan sind folgende Änderungen im Plan beinhaltet:

- Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Aufhebung der einzelnen Baufenster,
- Anpassung der festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhen auf die veränderten Baumöglichkeiten,
- Aufhebung des bestehenden Fußweges,

- Ausweisung eines Leitungsrechtes für den bestehenden Abwasserkanal auf der Fläche des bisherigen Fußweges mit Ausweisung einer Mischgebietsfläche gemäß der Umgebung,
- Vergrößerung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche und Erhöhung der Grundflächenzahl GRZ auf 0,6,
- Verzicht auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl,
- Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von drei- auf viergeschossig,
- Anpassung der zulässigen Dachformen, Trauf- und Firsthöhen sowie Hauptfirstrichtungen an die geplanten veränderten Baumöglichkeiten,
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise aufgrund des in Ost-West-Richtung sehr langen Baukörpers,
- Anpassung verschiedener textlicher Festsetzungen über Flächen für Stellplätze und Garagen, über die Gestaltung von baulichen Anlagen usw.

An den genannten Änderungen besteht im Hinblick auf den geplanten Zweck zur Erweiterung der bestehenden Senioren-Einrichtung ein öffentliches Interesse.

Städtebaulich fügt sich der Gebäudekomplex im Übergang von der Ortsmitte zum Wohngebiet „Buschberg“ durch die Gliederung des Baukörpers ganz gut ein. Entlang der Schlechtbacher Straße wird der Baukörper entsprechend des abfallenden Geländes in der Höhe gestaffelt. Aufgrund der notwendigen Durchgängigkeit der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe wird das Untergeschoss insgesamt zu einem Vollgeschoss, was im Zusammenhang mit der Gebäudetiefe einer solchen Einrichtung hier die Festsetzung von 4 Vollgeschossen erforderlich macht. Weiter wird die Grundflächenzahl im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden von GRZ 0,4 auf GRZ 0,6 erhöht, was auch dem festgesetzten Maß in der Umgebung entspricht. Aufgrund der detaillierten Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl aus städtebaulichen Gründen verzichtet werden, da die Gebäudeform und –kubatur ausreichend definiert ist.

Die bisher zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden größtenteils nur geringfügig um bis zu 0,50 m sowie durch den Turm an der Südost-Ecke in der Gesamthöhe um 1.00 m überschritten.

Im Hinblick auf die Funktionalität einer solchen Einrichtung ist die Überbauung des bestehenden Fußweges erforderlich. Im Zusammenhang mit den im Bereich bestehenden Fußwegen kann auf diese Verbindung verzichtet werden, ohne dass erhebliche Umwege in Kauf genommen werden müssen. Die Sicherung des dort bestehenden Abwasserkanals ist jedoch erforderlich. Dessen Funktion muss bei der Überbauung durch entsprechende Maßnahmen langfristig und kostenneutral für die Gemeinde gesichert werden. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist festgesetzt.

Weitere textliche Festsetzungen tragen zu einer insgesamt positiven Gestaltung der Baukörper bei, die jedoch im Wesentlichen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen wurden. Im Hinblick auf die gewünschte Bebauung entlang der Schlechtbacher Straße können dort auch geringere Abstandsflächen zugelassen werden, sofern die Mindestabstände nach der Landesbauordnung eingehalten werden. Im Hinblick auf die Hochwasserproblematik sind zur Regenrückhaltung auf den Baugrundstücken Pufferbehälter gemäß dem im Textteil beschriebenen Volumen herzustellen. Damit kann ein Beitrag zur Reduzierung des direkten Oberflächenwasser-Abflusses geleistet werden.

6.0 UMWELTBERICHT

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich sowie der nur geringfügigen Änderungen ist für diese Bebauungsplan – Änderung kein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB erforderlich.

7.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Im Plangebiet sind keine Biotope, Naturdenkmale oder sonstige wertvolle Grünstrukturen vorhanden. Das Plangebiet ist bereits seit 1992 im Rahmen des vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Buschberg, 1. Planungsabschnitt, 2. Änderung“ als Bauland ausgewiesen. Im Rahmen der vorliegenden Änderungen des Bebauungsplanes werden nur geringfügige Abweichungen vorgenommen. Damit findet im Sinne des § 1a BauGB kein weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft statt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Weiter besteht für das Plangebiet kein Altlastenverdacht. Durch die Erweiterung des Seniorenheimes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die nähere und weitere Umgebung des Plangebietes zu erwarten. Weitere öffentliche Belange sind im Hinblick auf die nur geringfügigen Änderungen gegenüber dem vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht berührt. Der Abwasserkanal im bestehenden Fußweg zur Schlechtbacher Straße kann weiter bestehen bleiben und ist durch ein Leitungsrecht gesichert.

Der bestehende Fußweg durch das Plangebiet kann entfallen, da eine direkte Fußgänger Verbindung zur Schlechtbacher Straße südlicher Grenze des Geltungsbereiches besteht.

8.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Gschwend ist das Baugebiet enthalten

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über den Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet. Im Plangebiet sind zur Regenrückhaltung auf den Baugrundstücken entsprechende Pufferbehälter herzustellen

Der Gemeinde entstehen durch die Änderung keine Kosten.



GEMEINDE : GSCHWEND
GEMARKUNG : GSCHWEND
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : GS04029

LACKNER KÖDER
& PARTNER GBR
ARCHITEKEN
UND INGENIEURE

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„BUSCHBERG, 1.PLANUNGSABSCHNITT, 4.ÄNDERUNG“



PROJEKTION
REALISATION
BETREUUNG

PETER KÖDER
DIPL. ING. (FH)
STEFAN KALMUS
DIPL. ING. (FH)

BAULEITPLANUNG,
HOCH- UND STÄDTEBAU
ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK
WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU
STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU
INGENIEURVERMESSUNG

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

ANERKANNT: GEMEINDE GSCHWEND, DEN.....

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 07.06.2004

UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
TELEFON (07171) 10447 – 0
TELEFAX (07171) 10447 – 70
E-MAIL: POST@LKP-INGENIEURE.DE
VOLKSBANK
SCHWÄBISCH GMÜND
BLZ 613 901 40
KONTO 108 001 008

GEMEINDE : **GSCHWEND**
GEMARKUNG : **GSCHWEND**
KREIS : **OSTALBKREIS**

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

Dies gilt besonders für Teile der Bebauungspläne „Ortsmitte“, rechtsverbindlich seit 06.11.1997 und „Buschberg, 1.Planungsabschnitt , 2.Änderung“, rechtsverbindlich seit 18.09.1997.

RECHTSGRUNDLAGEN DES 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),
- BNatSchG** das Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege in der Fassung vom 04. April 2002 (BGBl. I Seite 1193),
- UVPG** Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 12.Februar 1990 (BGBl. 1990 Seite 205),
- LBO** die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. Seite 617),
- jeweils in der derzeit gültigen Fassung.

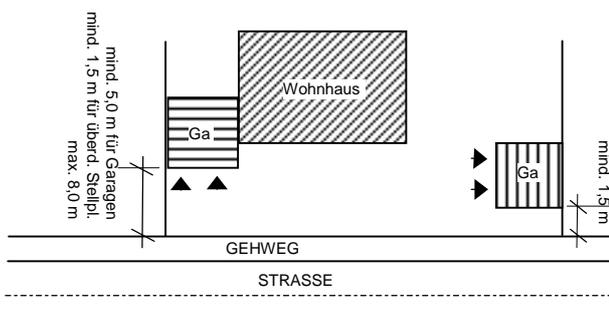
Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind :

- **Der Lageplan vom 07.06.2004**
- **Der Textteil vom 07.06.2004**

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan im Plangebiet „Buschberg, 1.Planungsabschnitt, 4.Änderung“ 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 MI – Mischgebiet** (§ 6 BauNVO) Zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 BauNVO.
- Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs.6 + 9 BauNVO:*
- Vergnügungsstätten.
- 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.
- 1.3 BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO) *Abweichende Bauweise (a),* offene Bauweise jedoch Gebäudelänge über 50 m zulässig.
- 1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB + § 23 BauNVO) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
- Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen wie Balkone, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,5 m überschritten werden. Die Entfernung von den Nachbargrenzen muß mindestens 2 m betragen.
- 1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) Die Hauptfirst- bzw. Traufrichtungen der Gebäude sind parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zu stellen.
- Winkel sind zulässig, sofern die Hauptfirstrichtung überwiegt.
- 1.6 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB) *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)* sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 1,50 m ansonsten von mind. 5,00 m für Garagen bzw. 1,50 m für überdachte Stellplätze, höchstens jedoch von 8,00 m einzuhalten (siehe Systemskizze).



- Tiefgaragen* sind zulässig, sofern sie erdüberdeckt und begrünt sind.
Stellplätze sind innerhalb von festgesetzten Pflanzgeboten unzulässig.
- 1.7 VERKEHRSFLÄCHEN**
 (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Gehweg
- 1.8 FÜHRUNG VON VERSORGENSLEITUNGEN**
 (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB) Versorgungsleitungen für Niederspannung, Fernmelde- dienste usw. sind nur in unterirdischer Bauweise zuläs- sig.
- 1.9 LEITUNGSRECHT**
 (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) *LR – Leitungsrecht:*
 Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Gschwend zur Haltung und Unterhaltung eines Abwasserkanals.
 Eine Überbauung entsprechend den eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig, sofern die Funktion des Kanals gesichert ist. Vorkehrungen für eine langfristige Sicherung der Kanaltrasse sind zu treffen.
 Auf den außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwur- zelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 1.10 PFLANZGEBOTE**
 (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan ist am festgesetzten Standort ein *mittel- bis großkroniger, einheimischer Laub- oder Obstbaum* zu pflanzen.
 Ausnahmsweise kann vom festgesetzten Standort in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzen, Leitungen) bis zu 5,00 m abgewichen werden.

 Pro 200 m² Fläche versiegelter Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

 Das *Pflanzgebot (PFG)* ist als dichte Anpflanzung mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen auszubilden. Dabei sind einheimische Gehölze zu verwenden.

 Nadelgehölze und Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zu- lässig.
- 1.11 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 : 2).
 Hinterbeton der Grenzbauteile, Fundamente, Lichtmasten sowie Verkehrs- und Hinweisschilder sind auf den an- grenzenden Grundstücken zu dulden.
 Böschungen unter 50 cm Höhe sind im Lageplan meist nicht dargestellt.
- 1.12 HÖHENLAGE DER BAUL. ANLAGEN**
 (§ 9 Abs.2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs.3 BauNVO) Die *Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH)* der Gebäude ist im Lageplan als Obergrenze festgesetzt.
- 1.13 NEBENANLAGEN**
 (§ 14 Abs.1 BauNVO) Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den über- baubaren 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 überwiegend zu verputzen und/oder mit Holz zu verkleiden. Glänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von *verglasten Fassadenteilen* zur passiven Energienutzung unzulässig

Fassadenflächen von Garagen und Nebengebäuden sowie Stützmauern sind bei einer Stellung parallel zur öffentl. Verkehrsfläche intensiv mit standortgerechten Kletterpflanzen wie Efeu, Waldrebe, Kletterrose usw. zu begrünen.

2.1.2 DÄCHER

Dachform und Dachneigung (DN)

Bei den Hauptgebäuden sind gemäß dem Eintrag im Lageplan zulässig:

- Sattel (SD)- und Walmdächer (WD) mit DN 25 – 40°,
- Flachdächer (FD).

Freistehende Garagen sind nur als Satteldach mit DN 20-30° zulässig

Dachdeckung:

Die Farbe der Dachdeckung ist bei harter Dachdeckung rot bis braun zu wählen.

Bis zu 30% der Dachfläche können für flächige Verglasungen der Dachhaut bzw. mit Metalleindeckung ausgeführt werden. Ansonsten sind mit Ausnahme von Solarkollektoren reflektierende und glänzende Materialien nicht zulässig.

Dachaufbauten:

Bezüglich der Dachaufbauten wird auf Nr. 3.1 des Textteiles verwiesen.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN

(§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die maximal zulässigen *Trauf (TH)- und Firsthöhen (FH)* sind im Lageplan eingetragen.

Die *Traufhöhe* wird gemessen ab Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

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

Die festgesetzte *Traufhöhe* darf für Zwerchhäuser auf maximal 2/3 der Gebäudelänge überschritten werden.

2.3 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, TIEFGARAGEN UND ZUFahrTEN

(§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen *private Parkflächen* wasserdurchlässig (z.B. weitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindestens 50 cm Dicke intensiv zu begrünen.

Begrenzungswände von Tiefgaragen, die über das geplante Gelände hinausragen, sind durch Geländeböschungen in das geplante Gelände zu integrieren.

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

Stützmauern:

sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 0,60 m Höhe zulässig, wenn diese begrünt oder als bepflanzte Naturstein-Trockenmauern hergestellt werden.

2.5 WASSERVERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
(§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO)

Zur Regenrückhaltung von unbegrüntem Dächern ist ein Pufferbehälter mit 2 m³ Volumen je 100 m² angeschlossener Dachfläche herzustellen. Dieser Pufferbehälter muß einen permanent offenen Abfluß von ca. 0,1 l/s / 100 m² Dachfläche haben.

Es wird empfohlen, einen Behälter herzustellen, der 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 etc. bedarf einer besonderen Genehmigung.

Bei der Speicherung und Verwendung als Brauchwasser sind die Vorschriften der Trinkwasserverordnung sowie der DIN 1988 (Teil IV), DIN 1989 (Teil 1) und DIN 2001 zu beachten.

Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von > 15 cm (mind. Extensive Dachbegrünung) braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

2.6 ABSTANDSFLÄCHEN
(§ 74 Abs.6 i.V. mit § 6 Abs.4 LBO)

Im Plangebiet können nach § 6 Abs.4 LBO bei den seitlichen Grenzabständen entlang der Schlechtbacher Straße geringere Abstandsflächen zugelassen werden, soweit die Mindestabstände nach LBO eingehalten werden.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.6 BauGB)

3.1 DACHAUFBAUTENSATZUNG

Die Festsetzungen der Dachaufbautensatzung der Gemeinde Gschwend vom 28.11.1996 sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes, sofern keine weitergehenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen sind.

4. HINWEISE

4.1 Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Festsetzungen 1.10 sowie der örtlichen Bauvorschriften 2.3 und 2.4 ist den Bauvorlagen ein detaillierter *Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan* im Sinne von § 52 Abs.1 LBO beizufügen.

4.2 Funde

Beim Vollzug der Planung können bisher *unbekannte Funde* entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist nicht einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DschG wird verwiesen.

4.3 Altlasten / Altablagerungen

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 als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

4.4 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf immer der behördlichen Zustimmung.

4.5 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im *Wasserschutzgebiet Zone III B* des Wasserschutzgebietes „Rottal“

4.6 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Regelungen „Bodenschutz bei Baumaßnahmen“ des Umweltschutzamtes sowie die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg: „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

5. ANLAGEN

Anlage 1 Begründung zum Bebauungsplan
gefertigt: Lackner . Köder & Partner GbR, vom 07.06.2004
73557 Mutlangen

6. VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsbeschuß (§ 2 Abs.1 BauGB) vom 29.03.2004
- 2. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 1 (§ 2 BauGB) am 22.04.2004
- 3. Auslegungsbeschuß (§ 3 BauGB) vom 07.06.2004
- 4. Ortsübliche Bekanntmachung von Nr. 3 (§ 3 BauGB) am 17.06.2004
- 5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 BauGB) vom 21.06. bis 19.07.2004
- 6. Satzungsbeschuß (§ 10 BauGB) vom 09.08.2004
- 7. Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.3 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung vom 19.08.2004

Für den Bebauungsplan:

Gemeindeverwaltung
Gschwend, den

Planbearbeiter
Mutlangen, den 07.06.2004

LACKNER · KÖDER & PARTNER GBR
UHLANDSTRASSE 39 73557 MUTLANGEN
TELEFON 07171/10447-0 TELEFAX 07171/10447-70

Bürgermeisterin Kottmann

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 über- einstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gemeindeverwaltung Gschwend, den

Bürgermeisterin Kottmann