Schwäbisch Gmünd

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Nr. 221 C "Neues Wohnen Güglingstraße"

Gemarkung **Bettringen** — Lageplan
Flur **Bettringen** — Maßstab **1 : 500**

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB _____
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB _____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB _____

Für den Entwurf — Amt für Stadtentwicklung

	Planungsunterlage entspricht § 1 Abs. 2 PlanZVO	Liegenschafts- und Vermessungsamt
Datum	**26.09.2025/07.01.2026**	**26.09.2025**
	Sabine Rieger	Dieter Popp

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB _____
Bekanntmachung der Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB _____
Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB von _____ bis _____
Benachrichtigung der Behörden nach § 3 (2) BauGB _____
erneute Bekanntmachung der Veröffentlichung nach § 4a (3) BauGB _____
erneute Veröffentlichung nach § 4a (3) BauGB von _____ bis _____
Beschluss über Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB _____
Beschluss über Änderungen oder Ergänzungen nach § 4a (3) BauGB _____
Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB _____
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB _____

Ausfertigung
für Inhalt und Verfahren — Schwäbisch Gmünd, den _____
Bürgermeisteramt
Richard Arnold
Oberbürgermeister

Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB und § 74 (7) LBO
und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans und
der örtlichen Bauvorschriften.
Beurkundung — Schwäbisch Gmünd, den _____
Bürgermeisteramt
Richard Arnold
Oberbürgermeister

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- GEb — Eingeschränktes Gewerbegebiet
- 0.4 — Grundflächenzahl
- I - V — Zahl der Vollgeschosse
- 1.2 — Baumassenzahl
- GBH max — Maximale Gebäudehöhe über NN
- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn
- P — öffentliche Verkehrsfläche Stellplatz
- P Fahrrad — öffentliche Verkehrsfläche Fahrrad-Stellplatz
- V — öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Verkehrsfläche - Gehweg
- private Verkehrsfläche Gehweg/Zuweg
- P — private Verkehrsfläche Stellplatz
- TGa/St/Ga/Co — Flächen für Tiefgaragen, Stellplätze, Garagen, Carports
- NA — Flächen für Nebenanlagen (z.B. Müll, Fahrradstellplätze)
- H — Bushaltestelle
- Landwirtschaftlicher Weg
- Fläche für Landwirtschaft
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- PFB — Fläche mit Pflanzbindung
- Pflanzgebot Baum PFG
- Pflanzgebot Hecke PFG
- Pflanzbindung Baum PFB

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
GRZ (Grundflächenzahl)	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	BMZ (Baumassenzahl)
örtliche Bauvorschrift: Dachform Dachneigung	

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen Maß der Nutzung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt
- FF — Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind (1, 2, siehe Textteil)
- MSL — Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen (1, 2, siehe Textteil)
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Fläche für Versorgungsanlage Standort Elektrizität
- Fläche für Versorgungsanlage Standort Abfall

2. örtliche Bauvorschriften

- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- FD — Flachdach
- DN max. — Maximale Dachneigung

Nachrichtliche Darstellung

- Böschung
- geplante Grenzen
- Gebäudevorschlag
- 446,58 — bestehende Höhen
- VII 419,29 — geplante Straßenhöhen
- Mittelspannungsfreileitungen
- Bäume Bestand
- LPB II - VI — Lärmpegelbereiche II - VI gem. DIN 4109 nachts 8 m über Gelände
- Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Richtfunkverbindung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Nr. 221 C "Neues Wohnen Güglingstraße"

Soweit der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 221 A „Gügling", rechtskräftig seit 04.04.1974, Nr. 221 AI „Gügling / Reutestraße" Änderung, rechtskräftig seit 17.01.1991 und Nr. 215 A „Hirschfeldweg", rechtskräftig seit 06.11.1997, überlagert, werden die bisherigen Festsetzungen aufgehoben und durch diesen Bebauungsplan neu getroffen.

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.Fv. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 221 C "Neues Wohnen Güglingstraße"

1.1 Art der Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§§ 4, 6, 8 BauNVO i.V.m.
§ 1 (5), (6) BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (**WA**)
innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaft
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Mischgebiet (**MI**)
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten in sämtlichen Fassungen

Eingeschränktes Gewerbegebiet (**GEb**)
Innerhalb des beschränkten Gewerbegebiets sind zulässig:
- nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig.
- Anlagen für sportliche Zwecke

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets sind ausnahmsweise zulässig:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets sind nicht zulässig:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten in sämtlichen Fassungen
- Einzelhandelsbetriebe

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§§ 16 – 21a BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) gemäß Einschrieb im Lageplan.

Im **WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5** und im **MI 1** und **MI 2** darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Einschrieb im Lageplan.

1.3 Höhenlage von Gebäuden
§ 9 (3) BauGB i.V.m.
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die maximal zulässige Gebäudehöhe (GBH max.) in Meter über Normalnull (üNN) entsprechend Planeinschrieb.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Dachaufgänge und Aufzüge usw. ausnahmsweise zulässig.

Im GEb sind Mehrhöhen, soweit sie aus produktionstechnischen Gründen erforderlich sind, ausnahmsweise zugelassen.

1.4 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 22 (1), (2) BauNVO

Gemäß Einschrieb im Lageplan

WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, **WA 6 und WA 7**:
Offene Bauweise.

WA 4, MI 1, MI 2 und **GEb**:
Abweichende Bauweise; im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung der Gebäude.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind allgemein zulässig:
- offene Fahrradabstellanlagen
- Lichtschächte und Montageöffnungen für Tiefgaragen
- Treppenanlagen

1.6 Garagen, Tiefgaragen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen, Tiefgaragen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen wie eingehauste Fahrradabstellanlage und eingehauste Müllstandorte sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.7 Ein- und Ausfahrtsverbot, Ein- und Ausfahrtsbereich
§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten sind an den entsprechend gekennzeichneten Abschnitten nicht zulässig.

1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

FF 1: Zur Sicherung der Kallluftschneisen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Flächen festgesetzt, die von baulichen Anlagen über 1,0 m Höhe und flächigen Anpflanzungen über 1,0 m Höhe frei zu halten sind. Zulässig ist ein Bewuchs bis zu einer Höhe von 1,0 m.

FF 2: Nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 Metern zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße L 1161 keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO sowie für verfahrensfreie Vorhaben nach § 50 LBO.

1.9 Private Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Bereich der privaten Grünflächen dürfen keine Nebenanlagen erstellt werden und keine Flächenbefestigungen ausgeführt werden.

1.10 Leitungsrechte
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zu Gunsten der Netze ODR GmbH für die Führung eung 20-kV-Freileitung.
Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

1.11 Lärmschutz
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Vorkehrungen gegenüber Gewerbelärm
Auf den Bauflächen **WA 4** und **WA 5** sind Vorkehrungen zum Schutz gegenüber den Schallimmissionen der umliegenden Gewerbenutzungen zu treffen. Schutzbedürftige Räume sind in den genannten Bereichen nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen werden kann, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten werden. Geeignete Maßnahmen umfassen auch die sog. „architektonische Selbsthilfe". Bei der „architektonischen Selbsthilfe" werden Immissionsorte in Fassadenabschnitten mit Überschreitungen der zul. Richtwerte vermieden. Beispiele hierfür sind: Festverglasung (ggf. mit Lüftungseinrichtungen), vorgehängte Glasfassaden, Vorsatz von festverglasten Loggien, geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume bzw. geeignete Grundrissgestaltung, Prallscheiben, Laubengänge, Fassadengestaltung (Gebäuderücksprünge, Schallschutzerker) u.a.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (LPB II - V)
Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom Januar 2018 auszubilden.
Die Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'W,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$R'_{W,ges} = L_a - K_{ltaumart}$

Mit:

L_a	Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5
$K_{ltaumart}$ = 25 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$K_{ltaumart}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{ltaumart}$ = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{W,ges}$ = 35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
$R'_{W, ges}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 Tabelle 7

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80*)

*) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden, die in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen liegen, zu erbringen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

MSL 1: Lüftungseinrichtungen
Für die Gebäude/Fassaden, die in den mit MSL 1 zeichnerisch festgesetzten Bereichen liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.
Das Schalldämm-Maß R'w,res des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.
Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 2200 und 0600 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

MSL 2: Außenwohnbereiche
Zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärm sind für die Gebäude/Fassaden in den gekennzeichneten Bereichen Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht mit mindestens einem baulich verbundenen Außenwohnbereich zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig.

Orientierung der Aufenthaltsräume
Zum Schutz vor dem Verkehrs- und Gewerbelärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

1.12 Pflanzgebote
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot PFG 1: „Ortsrandeingrünung Hecke"
Die im Lageplan gekennzeichneten Bereiche sind flächig mit heimischen und standort-gerechten Sträuchern (zweireihig, bei Engstellen einreihig) zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Artenauswahl siehe Pflanzlisten Heister und Hecke. Die eingetragene Lage ist bindend (Kalltuftschneisen).

Pflanzliste Heister:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Vogel- Kirsche	(Prunus avium)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Winter-Linde	(Tilia cordata)

Pflanzliste Hecke:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Wein-Rose	(Rosa rubiginosa)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Weißer Schneeball	(Viburnum opulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Pflanzgebot PFG 2: „Verkehrsgrün / Stellplatzanlagen"
Die Grünflächen werden mit einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung begrünt. Die Bestände werden durch eine jährliche Mahd gepflegt. Auf den Grünflächen sind gebietsheimische und standortgerechte Laubgehölze StU 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Artenauswahl siehe Pflanzliste 2. Die eingetragene Lage ist nicht bindend.

Pflanzliste 2:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Echte Mehlbeere	(Sorbus aria)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)

Pflanzgebot PFG 3: „Private Gartenflächen"
Nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte und nicht überbaute Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Pflanzgebot PFG 4: „Einzelbäume innerhalb der Grundstücksflächen"
Je angefangener 500 m² Grundstücksflächen ist die Pflanzung von einem hochstämmigen Laub- oder Obstgehölz StU 16 cm vorzusehen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Artenvorschläge siehe Pflanzlisten Laubgehölze, Steinobst und Kernobst. Für WA 5 und WA 6 nicht gültig. Die eingetragene Lage für PFG 4 ist nicht bindend, bei mit PFGx4 gekennzeichneten Pflanzgeboten ist die Lage bindend.

Pflanzliste Laubgehölze:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Sommer-Linde	(Tilia platyphyllos)
Winter-Linde	(Tilia cordata)

Pflanzliste Steinobst (Empfehlung):
Mirabelle: Aprimira, Bellamira, Mirabelle von Nancy, Miragrande
Pflaume: Löhrpflaume, Ontario Pflaume, The Czar
Sauerkirsche: Achat, Karneol, Morellenfeuer, Morina, Safir
Süßkirsche: Burlat, Greystar, Hedelfinger, Kordia, Margit, Regina, Sam, Star
Zwetschge: Elena, Hanita, Hauszwetschge, Jojo, Katinka, Tophit, Tegera

Pflanzliste Kernobst (Empfehlung):
Apfel: Ahrista, Alkmene, Bitterfelder, Collina, Florina, Gerlinde, Hauxapfel, Jakob Fischer, Krügers Dickstiel, Luna, Melrosa, Nela, Otava, Pilot, Piros Roter Boskop, Rebella, Solaris, Summer Crisp, Topaz
Birne: Alexander Lucas, Bayrische Weinbirne, Condo, Concorde, Gelbmöstler, Herzogin Elsa, Hortensia, Karcherbirne, Novemberbirne, Pastorenbirne, Petersbirne, UTA, Williams Christbirne
Quitte: Cydora Robusta, Konstantinopeler, Vranja

Pflanzgebot PFG 5: „Dachbegrünung"
75% der Dachflächen sind mit einer Substratstärke von min. 10 cm extensiv mit einer speziellen Kräuter/Gräser-Mischung (50/50) zu begrünen. Artenvorschläge siehe Pflanzlisten Kräuter und Gräser.

Pflanzliste Kräuter:

Berglauch	(*Allium lusitanicum*)
Hügel-Maier	(*Asperula cynanchica*)
Glattes Brillenschötchen	(*Biscutella laevigata*)
Acker-Ringelblume	(*Calendula arvensis*)
Kartäusernelke	(*Dianthus carthusianorum*)
Frühlings- Hungerblümchen	(*Draba verna*)
Zypressen-Wolfsmilch	(*Euphorbia cyparissias*)
Wald-Erdbeere	(*Fragaria vesca*)
Kreuz-Enzian	(*Gentiana cruciata*)
Kleines Habichtskraut	(*Hieracium pilosella*)
Berg-Sandglöckchen	(*Jasione montana*)
Österreichischer Lein	(*Linum austriacum*)
Sandmohn	(*Papaver argemone*)
Felsennelke	(*Pterorhagia saxifraga*)
Knolliger Hahnenfuß	(*Ranunculus bulbosus*)
Scharfer Mauerpfeffer	(*Sedum acre*)
Felsen-Fetthenne	(*Sedum reflexum*)
Milder Mauerpfeffer	(*Sedum sexangulare*)
Kaukasus-Sedum	(*Sedum spurium*)
Nickendes Leimkraut	(*Silene nutans*)
Edel-Gamander	(*Teucrium chamaedrys*)
Gewöhnlicher Thymian	(*Thymus pulegioiges*)
Großer Ehrenpreis	(*Veronica teucrium*)
Ackerveilchen	(*Viola tricolor*)

Pflanzliste Gräser:

Gewöhnliches Zittergras	(*Briza media*)
Blaugrüne Segge	(*Carex flacca*)
Blauschwingel	(*Festuca cinerea*)
Furchenschwingel	(*Festuca rupicola*)
Blaugrünes Schillergras	(*Koeleria glauca*)
Siebenbürgener Perlgras	(*Melica transsilvanica*)
Steppen-Lischgras	(*Phleum phleoides*)

Pflanzgebot PFG 6: „Tiefgaragenbegrünung"
Nicht überbaute Tiefgaragendächer, die nicht als Terrassen oder der Erschließung des Quartiers und der Gebäude dienen, müssen intensiv begrünt werden.
Eine Vegetationsschicht von 60 cm Mächtigkeit im Mittel ist aufzubringen und zu begrünen.

Pflanzgebot PFG 7: „Begrünung Carports"
Carports sind seitlich einzugrünen (Rankpflanzen)

1.13 Pflanzbindungen
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Pflanzbindung PFB 1:
Erhalt der Ausgleichsmaßnahme BPL „Hirschfeldstraße" gemäß Eintrag im Lageplan.
Der Gehölzbestand ist während der Bauzeit mit Baustellenzäunen abzusperren und gegen Beschädigungen zu schützen.

Pflanzbindung PFB 2:
Erhalt der bestehenden Einzelbäume gemäß Eintrag im Lageplan.

2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 221 C "Neues Wohnen Güglingstraße"

2.1 Dächer
§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Es sind mit Ausnahme des **WA 6** und **WA 7** nur Flachdächer zulässig.

Im **WA 6** sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung

Flachdächer sind zu begrünen.
Dachterrassen sind möglich.

Anlagen zur solaren Energienutzung sind im Bereich der Dachbegrünung zulässig (keine Befreiung der Dachbegrünung für solare Energienutzung).

2.1.3 Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragendächer, die nicht als Terrassen oder der Erschließung des Quartiers und der Gebäude dienen, müssen intensiv begrünt werden.

Eine Vegetationsschicht von 60 cm Mächtigkeit im Mittel ist aufzubringen und zu begrünen.

2.1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Untergeordnete Dachaufbauten sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Dachkante eingehalten wird.
Technisch notwendige Dachaufbauten sind einzuhausen bzw. gestalterisch in die Dachflächen zu integrieren.

2.1.5 Solaranlagen

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind als aufgeständerte Anlage nur zulässig, sofern diese eine Höhe von maximal 1,5 m über der Dachfläche einhalten.

2.2 Werbeanlagen
§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur im **MI** und **GEb** und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist nicht zulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, sowie sich ändernden Farbverläufen sind generell nicht zulässig.
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden.
Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten sind zulässig. Sie dürfen nur in den überbaubaren Flächen aufgestellt werden. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Fläche von 6 qm und einer Gesamthöhe von 3,0 m (gemessen vom tiefsten Punkt der Geländeoberfläche) zulässig. Fahnenmasten sind nur bis zur jeweils zulässigen Höhe der baulichen Anlagen/ max. Gebäudehöhen zulässig.

2.3 Außenanlagen und Freiflächen
§ 74 (1) Nr. 3 LBO

Nicht überbaute und nicht als Zugänge und Terrassen angelegte Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. Schottergärten und lose Stein-/ Materialschüttungen sind nicht zulässig.

2.3.1 Auffüllungen, Abgrabungen und 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 Verkehrsflächen muss mindestens 50 cm betragen. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu begrünen. Stützmauern an Grundstücksgrenzen zu landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlichen Wegen sind nicht zulässig.

Diese Festsetzung gilt nicht für aus dem Grund ragende Mauern von Tiefgaragen.

2.3.2 Einfriedungen

WA und **MI**:
Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und mind. 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen. Die Höhe bemisst sich von der angrenzenden Straße bzw. dem Gehweg. Bei Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarzäune) kann auf Seite der Kollektoren auf eine Eingrünung verzichtet werden.

Einfriedungen im Bereich zu öffentlichen Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlichen Wegen sind nur als Zäune mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und müssen mind. 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt und eingegrünt werden. Bei Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarzäune) kann auf Seite der Kollektoren auf eine Eingrünung verzichtet werden.

GEb:
Einfriedungen im Bereich zu öffentlichen Flächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie sind in eine Heckenpflanzung einzubinden und 60 cm von der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen, landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlichen Wegen zurückzusetzen. Bei Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarzäune) kann auf Seite der Kollektoren auf eine Eingrünung verzichtet werden.

Diese Festsetzung gilt nicht für aus dem Grund ragende Mauern von Tiefgaragen.

Für alle Einfriedungen (alle Grundstücksgrenzen) gilt:
- der Bodenabstand muss mindestens 10 cm betragen
- die Nutzung erneuerbarer Energien wird zugelassen

2.3.3 Stellplätze und Zufahrten

Oberirdische Pkw-Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. wassergebunden, mit Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster (Fugenbreite mindestens 3 cm).

2.4 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser.
§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Innerhalb der festgesetzten Wohn- und Mischbauflächen 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 gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Volumen ist 3 m³ je 100 m² befestigte Fläche anzusetzen, davon sind 2/3 des Volumens zur Rückhaltung vorzusehen.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbeflächen sind die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächer, Stellplätze und Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung und zur langsamen Abwirtschaftung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Volumen ist 3 m³ je 100 m² befestigte Fläche anzusetzen. Eine Regenwasserspeicherung für Gieß- und Brauchwasser darf nicht in Ansatz gebracht werden.

Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von 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.

H i n w e i s e:

1. **Bodenschutz**
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.

Vor Beginn von Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der Vorhabensplanung/-durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen.

Die einschlägigen DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind zu beachten.

2. **Geologie**
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Arietenkalk, der Obtususton- sowie der Psilonotenton- und Angulatenton-Formation (jeweils Unterjura).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im Ausstrichbereich der Gesteine der Arietenkalk-Formation ist mit Ölschiefergesteinen 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.

Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3. **Altablagerungen**
Der südöstliche Teil des geplanten Baugebietes erstreckt sich in eine Altlastenverdachtsfläche hinein, eine ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie, die bereits zum größten Teil bebaut ist (Nummer 03488-000).

4. **Denkmalschutz**
Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten ggf. schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Schwäbisch Gmünd

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Nr. 221 C "Neues Wohnen Güglingstraße"

Gemarkung **Bettringen** Lageplan
Flur **Bettringen** Maßstab **1 : 500**

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB	

Für den Entwurf — Amt für Stadtentwicklung

	Planungsunterlage entspricht § 1 Abs. 2 PlanZVO	Liegenschafts- und Vermessungsamt
Datum	**26.09.2025/07.01.2026**	**26.09.2025**
	Sabine Rieger	Dieter Popp

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB	
Bekanntmachung der Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB	
Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB von _____ bis	
Benachrichtigung der Behörden nach § 3 (2) BauGB	
erneute Bekanntmachung der Veröffentlichung nach § 4a (3) BauGB	
erneute Veröffentlichung nach § 4a (3) BauGB von _____ bis	
Beschluss über Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB	
Beschluss über Änderungen oder Ergänzungen nach § 4a (3) BauGB	
Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB	
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB	

Ausfertigung
für Inhalt und Verfahren — Schwäbisch Gmünd, den _____
Bürgermeisteramt
Richard Arnold
Oberbürgermeister

Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB und § 74 (7) LBO
und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans und
der örtlichen Bauvorschriften.
Beurkundung — Schwäbisch Gmünd, den _____
Bürgermeisteramt