

Stadt Schwäbisch Gmünd

BEBAUUNGSPLAN Nr. 161 A V „Modehaus an der Rems“

Textteil zum Lageplan vom 09.04.2014
Gefertigt: Stadtplanungsamt Schwäbisch Gmünd

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.04.1993
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung** Sondergebiet Textilfachmarkt
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Zulässig sind großflächige Textilfachmärkte.
§ 11 BauNVO Die Verkaufsfläche eines Textilfachmarkts wird auf 87% der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche für Bekleidung wird auf 78% der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche für Schuhe wird auf 7% der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche beschränkt. Die Verkaufsfläche für Mode-Accessoires wird auf 3% der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche beschränkt. Der Verkauf von anderen zentrenrelevanten Sortimenten wird auf 1% der als Sondergebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche beschränkt.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** GRZ und BMZ entsprechend Einschrieb im Lageplan.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Für Stellplätze und Zufahrten ist gem. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ von insgesamt 1,0 zulässig.
§§ 17,18,19 u. 21 BauNVO Das Höchstmaß der Gebäudehöhe beträgt

- 341,0 m üNN. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die Oberkante Attika. Ausgenommen von dieser Regelung sind technische Aufbauten und Lichtschächte. Die Oberkanten dieser Aufbauten dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude um nicht mehr als 1 m überschreiten.
- 1.3 Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO
abweichend;
offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. An der südlichen Baugrenze – in Richtung Rems – ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Abluftschächte einer Tiefgarage um bis zu 1 m möglich.
- 1.5 Garagen und Stellplätze**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sowie unterirdisch auf den eigens dafür ausgewiesenen Flächen. Stellplätze sind im gesamten Sondergebiet zulässig.
- 1.6 Leitungsrechte**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die mit LR 1 bezeichnete Fläche darf zugunsten einer Trinkwasserleitung der Stadtwerke Schwäbisch Gmünd GmbH nicht überbaut und nicht mit tief wurzelnden Pflanzen bepflanzt werden.
- Die mit LR 2a bezeichnete Fläche darf zugunsten eines Regenwasserkanals der Stadt Schwäbisch Gmünd nicht unterhalb einer Geländehöhe von 322,64 m üNN überbaut und nicht mit tief wurzelnden Pflanzen bepflanzt werden. Der konstruktive Aufbau für die Zu- und Abfahrten sowie Geländesicherungen für die Zufahrt der Stellplätze gelten nicht als Überbauung.
- Die mit LR 2b bezeichnete Fläche darf zugunsten eines Regenwasserkanals der Stadt Schwäbisch Gmünd nicht unterhalb einer Geländehöhe von 323,65 m üNN überbaut und nicht mit tief wurzelnden Pflanzen bepflanzt werden. Der konstruktive Aufbau für die Zu- und Abfahrten sowie Geländesicherungen für die Zufahrt der Stellplätze gelten nicht als Überbauung.
- Die mit LR 3 bezeichnete Fläche darf zugunsten eines Mischwasserkanals der Stadt

Schwäbisch Gmünd nicht überbaut und nicht mit tief wurzelnden Pflanzen bepflanzt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind nur Überdachungen, die einen Abstand von 4,20 m zum modellierten Gelände einhalten.

Die mit LR 4 bezeichnete Fläche darf zugunsten des am 11.11.1998 genehmigten Regenüberlaufbeckens RÜB 11 Lindenfirststraße nicht überbaut und nicht mit tief wurzelnden Pflanzen bepflanzt werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

2.1 Dachform

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig.

2.2 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur betriebsbezogen zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude um nicht mehr als 1 m überschreiten. Von Werbeanlagen dürfen keine Blendwirkungen gegenüber Verkehrsanlagen ausgehen.

2.3 Anlagen zur zeitweiligen Rückhaltung von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das auf den Grundstücken abzuleitende Niederschlagswasser von Dächern ist in Zisternen aufzufangen und dann in den Becherlehenbach einzuleiten. Das Retentionsvermögen der Zisterne sollte 2 m³ pro 100 m² Dachfläche betragen. Die Zisterne sollte über einen konstant gedrosselten Ablauf von 0,1 l/s pro 100 m² verfügen. Für begrünte Dachflächen mit einer insgesamt mindestens 10 cm dicken Drain- und Vegetationsschicht braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

3. Hinweise

3.1 Aufhebung planungsrechtlicher Festsetzungen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 161 A IV „Pfitzerbrücke“ Änderung werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

3.2 Bodenaushub

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

Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs bzw. einer fachgerechten Wiederverwertung wird insbesondere im Hinblick auf mögliche Bodenbelastungen hingewiesen.

3.3 Altablagerungen

Bei Bodenaushubmaßnahmen kann ein Antreffen von verunreinigtem Bodenmaterial nicht ausgeschlossen werden, weshalb solche Aushubarbeiten auf dem betreffenden Flurstück nur unter gutachterlicher Begleitung des Landratsamts Ostalbkreis stattfinden dürfen.

3.5 Bodendenkmale

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 eine der Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

3.6 Unterirdische Bauwerke

Unter den im Plan nachrichtlich dargestellten Bereichen verläuft der Gmünder Einhorntunnel. Aus diesem Grund ist die Baugrubentiefe auf 10 m zu beschränken. Die Oberkante des Tunnels liegt ca. 17 m unter dem Gelände, bei Bohrungen ist ein entsprechender Sicherheitsabstand einzuhalten.

Bei möglichen Sprengungen ist durch ein geeignetes Sprengverfahren dafür zu sorgen, dass die im Tunnel messtechnisch zu erfassende Schwinggeschwindigkeit die Grenzwerte für Industriebauten gemäß DIN 4150 (Teil 3, Tabelle 1, Zeile 1) nicht überschreiten.

Das Rammen von Spundwänden und Pfählen in den anstehenden Fels ist nicht zulässig. Sofern infolge von Aushub- oder Sicherungsarbeiten dynamische Einwirkungen auf den Tunnel zu erwarten sind, sind entsprechende Beweissicherungen und messtechnische Überwachungen vorzusehen. Dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 43, ist das Verbau- und Gründungskonzept mit Angaben über mögliche Schwingungen und Erschütterungen rechtzeitig zur Genehmigung vorzulegen.

3.7 Unterirdische Gewässer

Bei den Planungen ist die verdolte Rems im südöstlichen Plangebiet hinsichtlich der Rückverankerung von Verbauten sowie zusätzlicher Erddrucklasten zu berücksichtigen.

Dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 43, ist das Verbau- und Gründungskonzept mit Angaben über mögliche Schwingungen und Erschütterungen rechtzeitig zur Genehmigung vorzulegen.

3.8 Baugrund

Auf die Möglichkeit hoch stehenden Grundwassers wird hingewiesen.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen. Auf die Anzeigepflicht von Bohrungen nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerstG) wird verwiesen.

3.9 Zisternen

Bei der Installation von Zisternen muss der § 17 Trinkwasserverordnung und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasserleitungen) beachtet werden. Nach § 13 Abs.4 der Trinkwasserverordnung sind Zisternen dem Geschäftsbereich Gesundheit beim Landratsamt Ostalbkreis anzuzeigen. Eine unterbliebene, unrichtige oder unvollständige Anzeige kann die Einleitung eines Bußgeldverfahrens nach sich ziehen.

3.10 Eisenbahnanlagen

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG zu beteiligen. Auch außerhalb des Bahngeländes ist rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Gegenüber den benachbarten Eisenbahnanlagen ist zudem Folgendes zu beachten: Beleuchtungsanlagen, z.B. von Parkplätzen, Wegen oder Werbung, sind blendfrei zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich der Bahnanlagen müssen aus Gründen der Betriebssicherheit nach der Konzern-Richtlinie

882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ hergestellt werden. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können.

3.11 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom und der Kabel BW GmbH, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben muss.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Darüber hinaus ist die Kabelschutzanweisung für die Kabel BW GmbH sowie für die Unternehmen der Unitymedia-Gruppe zu beachten. Vor Aufnahme von Arbeiten im oder am Erdreich ist es notwendig bei der Planauskunft der Unitymedia und der Kabel BW die Bestandspläne anzufordern.