

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 132 G „Wohnen im Salvatorpark“

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 08.10.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Februar 2023
Planzeichenverordnung (PlanzVO)	i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Februar 2023

1.	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 132 G „Wohnen im Salvatorpark“</u>	
1.1	Zulässiges Vorhaben	Zulässig ist nur das im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Vorhaben, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)	Die max. First- / Gebäudehöhen sind durch Eintrag im Lageplan bestimmt.
1.3	Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO	Gemäß Einschrieb im Lageplan: Abweichende Bauweise (a), im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß Eintrag im Lageplan bestimmt.
1.5	Garagen / Tiefgarage § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO	Tiefgaragen (TGa) inkl. integrierter Technikräume (Heizung, Lüftung, Klima etc.) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
1.6	Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO	Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Nebenanlagen / Garagen zulässig.
1.7	Private Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB	Nutzungszweck private Parkanlage Zulässig sind befestigte Flächen wie Wege, Zufahrten, Plätze, Terrassen, Stützmauern, Spiel- und Freizeitanlagen etc.

1.8	Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB	Leitungsrecht (LR) zugunsten des Eigentümers von Flst. 1472 zur Einlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Geh-, Fahr-, Leitungsrecht (GR+FR+LR) zugunsten des Eigentümers von Flst. 1481/1 zur Einlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie als Zuwegung zu Gebäude Salvatorstraße 20.
1.9	Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB	Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärmeinwirkung: Im Bereich des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm (Bahn + Straße) in der Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) überschritten. Für die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im zeichnerischen Teil dargestellt. Bei Aufenthaltsräumen in den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den entsprechenden erforderlich sind. Als weiter passive Schallschutzmaßnahmen sind vorzusehen: • Lüftungseinrichtungen Bei den Gebäuden 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 Schalldämmmaß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. <u>Ausnahme:</u> Wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nachgewiesen wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. aufgrund des Inkrafttretens neuer Regelwerke, anderweitiger aktiver Schallschutzmaßnahmen, der zwischenzeitlichen Errichtung abschirmender Gebäude oder von geänderten Rahmenbedingungen wie z.B. einer reduzierten Verkehrsbelastung, Betriebsverlagerungen etc., können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß den Vorgaben der DIN 4109 entsprechend angepasst werden.

1.10	Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25a BauGB	PFG 1 – Durchgrünung: Es sind im dargestellten Umfang vorrangig gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume (Stammumfang mind. 18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Plan eingetragene Lage der Baumstandorte ist nicht bindend. PFG 2 – Dachbegrünung Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (einschließlich Garagen und Carports) bis einschließlich 5° Dachneigung sind dauerhaft intensiv zu begrünen / als Dachgärten anzulegen und entsprechend zu bepflanzen. Der Aufbau der Erd- / Substratschicht muss mind. 50 cm betragen und ist mit einer rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen sowie mit Stauden und Sträuchern zu ergänzen und dauerhaft zu unterhalten. In Verbindung mit Solar- und Photovoltaikanlagen sind auch extensive Begrünungen zulässig. Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 12 cm betragen und ist mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Terrassen, Lichtkuppeln, technische Anlagen etc. sind bis zu max. 25 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig.
1.11	Pflanzbindung § 9 (1) Nr. 25b BauGB	PFB 1 – Erhaltung vorh. Bäume: Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgehende Bepflanzungen sind gleichartig zu ersetzen.

Anlagen:

1 - Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) – Stand 02.12.2022

2.	<u>Örtliche Bauvorschriften Nr. 132 G „Wohnen im Salvatorpark“</u>	
2.1	Äußere Gestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO	
2.1.1	Dachform, Dachneigung	Es sind gem. Einschrieb im Lageplan nur Walm- / Mansarddächer bzw. Flachdächer mit einer Dachneigung gem. Einschrieb im Lageplan zulässig.
2.1.2	Dacheindeckung	Für geneigte Dächer sind nur Materialien in Dachziegelformat in gedeckten Farben zulässig. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen, Ausnahmen für Dachterrassen sind möglich. Reflektierende und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig, ausgenommen Anlagen zur Solarenergiegewinnung.
2.1.3	Dachaufbauten	Technische Dachaufbauten für Klima- und Lüftungsgeräte etc. sind nicht zulässig.
2.2	Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO	Werbeanlagen sind unzulässig.
2.3	Außenanlagen und Freiflächen § 74 (1) Nr. 3 LBO	
2.3.1	Stellplätze	Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. wassergebunden, mit Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster (Fugenbreite mindestens 3 cm).
2.3.2	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	Die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächern, Stellplätzen, 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. Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m² befestigter Fläche haben. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 15 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Hinweise:

1. Vor Beginn von Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.
2. 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 Bußgeldverfahren nach sich ziehen.
3. Bei der Installation von Zisternen muss der § 17 Trinkwasserverordnung und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasserleitungen) beachtet werden.
4. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetz (LagerstG) wird verwiesen.
5. Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.
6. Für den Bereich des Bebauungsplans wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
7. Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten. Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.
Werden bei Abbruch- oder Bauarbeiten Fledermäuse entdeckt oder verletzt, sollte die Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V. (www.agf-bw.de) kontaktiert werden. Die AG Fledermausschutz stellt unter dieser Adresse ein Nottelefon und weitere Information für den Umgang mit aufgefundenen oder verletzten Fledermäusen zur Verfügung.
8. Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.
9. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Betrieb, Bau, Unterhaltung und Erweiterung von unterirdischen Ver-

und Entsorgungsleitungen nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.

10. Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Amt für Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 73525 Schwäbisch Gmünd eingesehen werden.
11. Im Hinblick auf § 5 Abs. 2 WHG Allgemeine Sorgfaltspflichten stellt die Stadt Schwäbisch Gmünd als Planungsgrundlage für eventuell nötige Schutzmaßnahmen Informationsmaterial und Starkregengefahrenkarten zur Verfügung. Diese sind abrufbar unter :
<https://www.schwaebisch-gmuend.de/starkregengefahrenkarten.html>
12. Unterhalb des Plangebiets verläuft der Einhorntunnel im Zuge der B 29.
Der Streckenabschnitt ist als freie Strecke definiert.
Gemäß § 9 Fernstraßengesetz sind im Abstand von 20 m keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. sowie für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO.
Im vorliegenden Fall verläuft die Bundesstraße einige Meter unterhalb des Plangebiets. Das Plangebiet ragt jedoch in den Einflussbereich des Einhorntunnels.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich über dem Einhorntunnel (BW 7124 579) im bergmännischen Teil im Bereich der Pannenbucht und des Fluchtstollens 2.
Im Bebauungsplan ist die Lage des Bauwerkes eingezeichnet.

Generell sind alle Maßnahmen in der Schutzzone des Tunnelbauwerkes verboten.
Eine Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden, wenn das vorgesehene Bauvorhaben das Tunnelbauwerk oder den Straßenverkehr im Tunnelbauwerk nicht beeinträchtigt und eine Sanierung oder einen Ersatzneubau nicht erschwert oder unmöglich macht.
Für Schäden an dem geplanten Bauvorhaben durch spätere Setzungen und eventuelle Beeinträchtigungen aus dem Betrieb (Lärm, Erschütterungen, etc.) sowie aus baulichen Instandsetzungsarbeiten am Tunnelbauwerk werden jegliche Haftungsansprüche gegenüber der Straßenbauverwaltung ausgeschlossen.
Für eventuelle Schäden, die durch das geplante Bauvorhaben am Tunnelbauwerk entstehen, haftet der Verursacher.

Wird Geothermie genutzt, ist diese so zu planen und zu bauen, dass keine Auswirkungen auf den Tunnel und die Gewölbetragswirkung entstehen.
Dies ist vor dem Bau gutachterlich nachzuweisen.

Eventuelle Vereinbarungen in einer Grunddienstbarkeit haben nach wie vor ihre Gültigkeit.

Voraussetzung für die Zustimmung des Regierungspräsidiums zum Bauvorhaben ist die Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen für Tunnelbau und Felsbau (Tunnelgutachter) im Zuge des Baugesuchs. Der Tunnelgutachter hat hierbei insbesondere die Wechselwirkungen des Bodens durch Lastumlagerungen und den Eingriff in das vorhandene Gewölbetragswerk (Tunnelschale und umgebender Boden) durch die geplante Baumaßnahme zu bewerten.

Für den Fall, dass bei der Realisierung des Bauvorhabens in die Gewölbetragswirkung des Tunnels eingegriffen wird, sind alle Einwirkungen durch das Bauvorhaben (Aushub- und Baukonzept, Endzustand, ...) darzustellen und durch Nachweise, dass diese Einwirkungen für den Tunnel unschädlich sind, nachzuweisen. Sämtliche Nachweise sind durch einen Tunnelgutachter zu prüfen bzw. in seiner Bewertung einzubinden. Eine frühzeitige Einbindung des Tunnelgutachters bei der Planung der Gründung wird empfohlen.

Bei Beeinflussung der Tunnelbelastung durch das Bauvorhaben ist ein Beweissicherungskonzept inklusive baubegleitenden Kontrollmessungen durchzuführen. Hierbei ist ebenfalls der Tunnelgutachter einzubinden.
Die Kosten der externen Beweissicherung sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Falls es künftig auf Grund des Bauvorhabens zu Mehraufwendungen / Mehrkosten für die Straßenbauverwaltung hinsichtlich Tunnelmaßnahmen (zum Beispiel bei Sanierung, ...) kommt, sind diese vom Vorhabenträger zu tragen.

Die zuständige Straßenmeisterei Schwäbisch Gmünd ist der Beginn der Baumaßnahmen rechtzeitig mitzuteilen