

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 123 A "Schönblick"

Gemarkung	Schwäbisch Gmünd	Lageplan
Flur	Schwäbisch Gmünd	Maßstab 1:500
Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB		20.12.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB		10.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB		14.06.2021 - 16.07.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB		10.06.2021 - 16.07.2021

Für den Entwurf LKP+ Amt für Stadtentwicklung
Stand 08.05.2023/23.08.2023 Datum

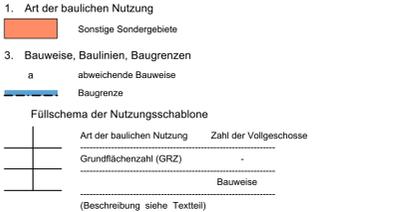
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB	11.05.2022
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB	09.06.2023
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB von 19.06.2023 bis	18.07.2023
Benachrichtigung der Behörden nach § 3 (2) BauGB	30.05.2023
erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB	bis
erneute Öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB von	04.10.2023
Beschluss über Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB	04.10.2023
Beschluss über Änderungen oder Ergänzungen nach § 4a (3) BauGB	04.10.2023
Satzungsbeschluss (Text nebenstehend) nach § 10 (1) BauGB	04.10.2023
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB	04.10.2023

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

Signatur gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)



- 1. Art der baulichen Nutzung
- Sonstige Sondergebiete
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- abweichende Bauweise
- Baugrenze
- 8. Hauptversorgungsleitungen
- unterirdisch
- 9. Grünflächen
- Grünfläche privat
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot)
- Erhaltung: Bäume
- 15. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Stellplätze
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Höhenlinie mit Angabe der Höhe ü NN
- Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe über NN
- EFH 441.80
- Die Entwässerung der Untergeschosse (UG) kann nur über eine Hebeanlage an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden (Pumpentwässeranlage - Untergeschoss UGPE)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 123 A „Schönblick“
Stand 08.05.2023 / 23.08.2023

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 03.11.2017 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023

Bauordnungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 21.11.2017 zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023

Landesbauordnung (LBO) i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 A „Schönblick“

1.1. Vorhaben und Erschließungsplan § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB).
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.1.1. Art der Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
Sondergebiet Pflege und barrierefreies Wohnen. Zulässig sind:
- Pflegeheim mit mind. 60 Plätzen für Dauer- und Kurzzeitpflege mit Demenzbetreuung,
- Hospiz,
- Gottesdienst- und Gemeinschaftsräume sowie Gruppen- und Therapieräume,
- der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen,
- pflegenahe und persönliche Dienstleistungen wie Frisöre, Fußpflege, usw.,
- Wohnungen für barrierefreies Wohnen,
- die der Anlage dienende Außenanlagen, sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie Stellplätze, Tiefgarage, Zufahrten, usw.

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse ist als Obergrenze festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
Das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe, gemessen von der hergestellten Erdgeschossbodenhöhe (EFH) (vgl. Ziffer 1.12) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, darf maximal 12,00 m betragen.
Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.

1.1.3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 und 6 BauGB i.V.m. § 22 (1), (2) BauNVO
Gemäß Einschrieb im Lageplan. Abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

1.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die der Nutzung zugeordneten Nebenanlagen, wie überdeckte Fahrradstellplätze, Müllcontainer, usw. zulässig.

1.1.5. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Garagen, Tiefgaragen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch in den mit „St“ ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.1.6. Nebenanlagen § 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hinsichtlich der Zulässigkeit sonstiger untergeordneter Nebenanlagen wird auf die Festsetzung Ziff. 1.4 verwiesen.

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

1.1.7.1. Private Grünfläche 1 - Parkanlage
Die im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Teil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und insgesamt als Parkanlage mit Einzelbaum-erhalt und -bepflanzung gemäß dem Pflanzgebot Ziff. 1.9.1 zu gestalten und zu nutzen.

1.8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§§ 9 Abs. 1a und 135a BauGB)
Die im Lageplan als private Grünfläche sowie die in den Anlagen (werden noch ausgearbeitet) dargestellten externen Ersatzmaßnahmen sind Bestandteil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.
Diesen Flächen oder Maßnahmen sind alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Natur und Landschaft eingreifen.
CEF-Maßnahme Höhlen- und Nischenbrüter: Am Baumbestand der Umgebung sind als Ersatz für entfallende Habitats geeignete Quartiere für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten zu schaffen. Dazu sind 6 Nisthöhlen mit Einflügelöffnungen von 26 mm und 9 Nisthöhlen mit Einflügelöffnungen von 32 mm an geeigneter Stelle zu exponieren.

1.8.1. Ersatzmaßnahme E 1 „Aufforstung“
Im Bereich des Flst. 364/1 der Flur 1 der Gemarkung Straßdorf ist als Kompensation der forstrechtlichen Eingriffe in den bestehenden Wald eine ca. 7.993 m² große landwirtschaftlich genutzte Fläche in Ergänzung der umgebenden Waldbereiche aufzuforsten und dauerhaft als Wald zu unterhalten.

1.8.2. Ersatzmaßnahme E 2 „Streubstwiese Waldau“
Im Bereich des Flst. 1438 der Flur 0 der Gemarkung Großdenbach wird auf einer Teilfläche von ca. 3.000 m² ein Streubestand hergestellt. Dazu ist pro 100 m² Maßnahmenfläche ein heimischer standortgerechter Obstbaum zu pflanzen. Die übrigen Flächen der Maßnahme sind extensiv zu bewirtschaften (kein Düngung, 2-malige Mahd mit Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin am 01.07.).
Pflanzliste siehe Hinweis Nr. 12

1.8.3. Ersatzmaßnahme E 3 „Ökotoptomaßnahme“
Durch den Vorhabenersatz werden aus der genehmigten Kompensationsmaßnahme Nr. 136.02.007 auf der Gemarkung Rindelbach der Stadt Ellwangen Ökotope erworben. Die für eine vollständige Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ökotope werden dem Bebauungsplan zugeordnet.

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

1.9.1. Pflanzgebot 1 (PFG 1) -Parkanlage-
Pflanzgebot (PFG) -Parkanlage-
Das Pflanzgebot 1 (PFG 1) ist als lockere Anpflanzung gemäß der typischen Artenvielfalt der Lösskante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln.
Pflanzliste siehe Hinweis Nr. 12

1.9.2. Pflanzgebot 2 (PFG 2) -Durchgrünung-
Im Pflanzgebiet ist pro angefangene 900 m² Sondergebietsfläche (SO) mindestens ein standortgerechter Laubbau oder sind 5 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Bestehende Bäume können dabei auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume nicht angerechnet werden.
Pflanzliste siehe Hinweis Nr. 12

1.9.3. Sonstiges
Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

1.10. Pflanzbindungen § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Die zum Erhalt ausgewiesenen Einzelbäume sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelbereich und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten. Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

1.11. Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Leitungsrecht LR
Leitungsrechte zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Einleitung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

1.12. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (3) BauGB i. V. m. § 16 (3) BauNVO
Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.
Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 50 cm festgesetzt.

2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 123 A „Schönblick“
2.1. Dächer § 74 (1) Nr. 1 LBO
2.1.1. Dachform, Dachneigung
Es sind nur Flachdächer zulässig.
2.1.2. Dacheindeckung
Flachdächer von Hauptgebäuden sind, sofern nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens extensiv (Substratstärke mindestens 16 cm) zu begrünen.
2.1.3. Dachaufbauten
Dachaufbauten sind mit Ausnahme der unter Ziffer 1.2 genannten Anlagen (untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten usw.) und der unter Ziffer 2.1.4 aufgeführten Solaranlagen nicht zulässig.

2.1.4. Solaranlagen
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind wie folgt zu gestalten:
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind als aufgeständerte Anlage nur zulässig, sofern diese einen Abstand vom Hausgrund (Attika) von mindestens 2,0 m und eine Höhe von maximal 1,0 m über der Dachfläche einhalten.

2.2. Stützmauern
Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind zu begrünen. Mit dem Wandraß ist ein Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

2.3. Stellplätze und Fußwege
Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen private Parkplatz- und Hofflächen wasserdurchlässig (z.B. wasserdruckslässige Plaster oder Drainplaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegegedecke) hergestellt werden.
Innerhalb der festgesetzten Sondergebietsflächen ist das anfallende Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächern, Stellplätzen, Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwässerung und für die Glas- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in den Kanal abzuleiten.
Als Bemessungswert für das Volumen ist 6 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 10 cm braucht anteilig kein Puffer-volumen nachgewiesen werden.

2.4. Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 LBO
Innerhalb der festgesetzten Sondergebietsflächen ist das anfallende Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächern, Stellplätzen, Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwässerung und für die Glas- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in den Kanal abzuleiten.
Als Bemessungswert für das Volumen ist 6 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 10 cm braucht anteilig kein Puffer-volumen nachgewiesen werden.

Hinweise:
1. Bezüglich der Lastfreiheit oberhalb von Baugrubenböschungen sind die Anforderungen nach DIN 4124 einzuhalten.
2. Die Standsicherheit einer Baugrubenböschung im Plangebiet ist anzunehmen, sofern diese mit 60° Neigung und Berme ausgeführt wird. Gleichwohl können schollenförmige Ausbrüche nicht ausgeschlossen werden. In diesen Fällen sind die Böschungswinkel zu reduzieren bzw. die entsprechenden Bereiche durch geeignete Maßnahmen zu sichern.
3. Die Einrichtung von gebäudeempennenden Dränen in der Trag- und Sauberkeitsschicht ist für die Ableitung von Stauwasser zu empfehlen. Für die Planung der Entwässerung, der Dränge und der Untergrösaubereitung sind die Vorgaben der DIN 4095, DIN 18195 und DIN 1986 zu beachten. Das Drainagewasser ist in Retentionsvorrichtungen (z.B. durch Staukissen, weiße Wannen etc.) aufzufangen. Grund-, Sicker- und Drainagewasser dürfen nicht in das öffentl. Kanalnetz eingeleitet werden.
4. Im Zuge der Gebäudeplanung ist bei der Erstellung des Untergrundes die Entwässerung dieser tieferliegenden Geschosse anhand der bestehenden Entwässerungssituation hinsichtlich der Höhenlagen zu berücksichtigen. Sofern eine Entwässerung im Freispiegel nicht möglich ist muss mit geeigneten Maßnahmen (z.B. eine Hebeanlage) das Schmutzwasser zum öffentlichen Kanalschluss gepumpt werden.
5. Für jedes Gebäude sind die Randbedingungen der Gründung einzelbaubezogen festzulegen und die Gründungsausführung entsprechend der Art des Objektes durch den Statiker im Detail zu dimensionieren. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstätten-gesetz (LagerstG) wird verwiesen.
6. Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. 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. Der aus den Baugruben anfallende Erdaushub kann nach Eignungsprüfung zur Geländemodellierung (Terrassen usw.) Verwendung finden. Beim Aushub ist darauf zu achten, dass das Rohplanum nicht

bei niederschlagsreicher Witterung freigelegt und unnötig durchweicht wird. Die Zwischenschichten im Baufeld ist so vorzunehmen, dass die Standsicherheit des natürlichen Hangs und der künstlich angelegten Böschungen nicht beeinträchtigt werden. Eine Zwischenlagerung über mehr als 6 Wochen hinweg sollte nicht erfolgen. Das zum Wiedereinbau bestimmte Bodenmaterial aus den Baugruben sollte durch Abwalzen gegen eindringendes Niederschlagswasser und der damit verbundenen Aufweichung geschützt werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Vor Beginn von Ausarbeiten kann sich der Bauherr bei der GJA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungs-möglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.
7. Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040 und die Vorschriften der LBO wird hingewiesen.
8. Bei der Installation von Zisternen muss der § 3 Abs.3 Trinkwasserverordnung (Anzeige Nutzung einer Betriebswasseranlage bei Brauchwassernutzung) und § 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 unterirdische, unrichtige oder unvollständige Anzeige kann die Einleitung eines Bußgeldverfahrens nach sich ziehen.
9. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
10. Die erforderlichen Rodungen dürfen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zum Schutz der Brutvögel durchgeführt werden.
11. Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTV-Baum und den § 33 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.
12. Pflanzlisten

Zu den textlichen Festsetzungen 1.9.1 und 1.9.2: Heimische, standortgerechte Laubbäume, wie beispielsweise:
Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Acer campestre, Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn
Carpinus betulus, Hain-Buche
Tilia platyphyllos, Sommer-Linde
Tilia cordata, Winter-Linde
Quercus robur, Stiel-Eiche
Quercus petraea, Trauben-Eiche

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen
Heimische, standortgerechte Sträucher, wie beispielsweise:
Prunus spinosa, Schlehe
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Trauben-Holunder
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gewöhnlicher Schneeball
Rosa soec., Heckenrose in Sorten
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
Corylus avellana, Gewöhnliche Hasel
Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
Rubus sect. Rubus, Echte Brombeere
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn

Qualität: verpflanzt Sträucher, mindestens 4 Triebe, Höhe 60 – 100 cm.
Zu den textlichen Festsetzungen 1.8.2: Heimische, standortgerechte Obstbäume, wie beispielsweise:
Apfelbäume: Bittenfelder, Bolken, Brettacher, Gewürzlicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.
Birnenbäume: Bayerische Weinbirne, Gelbmöster, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensäller Mostbirne, Champagner Bräbime.
Zwischengrubenbäume: The Czar, Wangenheimer.
Kirschbäume: Hedelfinger Riesen, Schwarze Knoipel, Prinzesskirschen.
Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 12-14, 3 x v. m. Ballen