



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Nr. 123 A "Schönblick"

Table with columns: Gemarkung, Flur, Schwäbisch Gmünd, Schwäbisch Gmünd, Lageplan, Maßstab 1:500, Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung, etc.

Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB und § 74 (7) LBO und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften.

ZEICHENERKLÄRUNG

Signatur gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

abwärtige Bauweise, Baugrenze

Füllschemata der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ), Bauweise

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

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne

Höhenlinie mit Angabe der Höhe ü. NN

Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhe über NN

Die Entwässerung der Untergeschosse (UG) kann nur über eine Hebeanlage an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden

Entwässerung der Untergeschosse (UGPE)

UG PE

EFH 441.80

UF

UF

UF

UF

UF

UF

Anlage 2

bei niederschlagsreicher Witterung freigelegt und unnötig durchweicht wird.

6. Soweit nach den örtlichen Erfordernissen geboten, sind im öffentlichen und privaten Bereich bauliche Anlagen barrierefrei auszuführen.

8. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen...

9. Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten...

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...

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 soc., Heckenrose in Sorten, Cornus mas, Kornelkirsche, Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel, Corylus avellana, Gewöhnliche Hasel, Lonicera xylostem, Rote Heckenkirsche, Rubus sect. Rubus, Echte Brombeere, Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn

Qualität: verpfanzter Sträucher, mindestens 4 Triebe, Höhe 60 - 100 cm.

Zu den textlichen Festsetzungen 1.8.2: Heimische, standortgerechte Obstbäume, wie beispielsweise:

- Apfelbäume: Bittenfelder, Bolken, Brettacher, Gewürzlichen, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour, Birnenbäume: Bayerische Weinbirne, Gelbmöster, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensallier Mostbirne, Champagner Brärbirne, Zwischgebirgsbirne: The Czar, Wangenheim, Kirschbäume: Hedelfinger Riesen, Schwarze Knorpel, Prinzesskirschen, Alternativ können auch andere einheimische Obstbäume verwendet werden.

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

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:

5.1.1 Ersatzmaßnahme E 1 „Auforstung“ 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 landschaftlich genutzte Fläche in Ergänzung der umgebenden Waldgebiete aufzuforsten und dauerhaft als Wald zu unterhalten.

5.1.2 Ersatzmaßnahme E 2 „Streubstreuweide Waldau“ Im Bereich des Flst. 1438 der Flur 0 der Gemarkung Großdenbach wird auf einer Teilfläche von ca. 3.000 m² ein Streubestand hergestellt.

5.1.3 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.

5.1.4 Ersatzmaßnahme E 4 „Parkanlage“ Das Pflanzgebiet (PF 1) ist als lockere Anpflanzung gemäß der typischen Artenvielfalt der Lösskante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln.

5.1.5 Ersatzmaßnahme E 5 „Durchgrünung“ Im Pflanzgebiet ist pro angefangene 900 m² Sondergebietsfläche (SO) mindestens ein standortgerechter Laubbau oder sind 5 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5.1.6 Ersatzmaßnahme E 6 „Sonstiges“ Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

5.1.7 Ersatzmaßnahme E 7 „Pflanzbindungen“ Die zum Erhalt ausgewiesenen Einzelbäume sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

5.1.8 Ersatzmaßnahme E 8 „Leitungsrechte“ Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Einleitung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

5.1.9 Ersatzmaßnahme E 9 „Höhenlagen der baulichen Anlagen“ Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist gemäß dem Einschnitt 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:

5.1.1 Ersatzmaßnahme E 1 „Auforstung“ 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 landschaftlich genutzte Fläche in Ergänzung der umgebenden Waldgebiete aufzuforsten und dauerhaft als Wald zu unterhalten.

5.1.2 Ersatzmaßnahme E 2 „Streubstreuweide Waldau“ Im Bereich des Flst. 1438 der Flur 0 der Gemarkung Großdenbach wird auf einer Teilfläche von ca. 3.000 m² ein Streubestand hergestellt.

5.1.3 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.

5.1.4 Ersatzmaßnahme E 4 „Parkanlage“ Das Pflanzgebiet (PF 1) ist als lockere Anpflanzung gemäß der typischen Artenvielfalt der Lösskante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln.

5.1.5 Ersatzmaßnahme E 5 „Durchgrünung“ Im Pflanzgebiet ist pro angefangene 900 m² Sondergebietsfläche (SO) mindestens ein standortgerechter Laubbau oder sind 5 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5.1.6 Ersatzmaßnahme E 6 „Sonstiges“ Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

5.1.7 Ersatzmaßnahme E 7 „Pflanzbindungen“ Die zum Erhalt ausgewiesenen Einzelbäume sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

5.1.8 Ersatzmaßnahme E 8 „Leitungsrechte“ Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Einleitung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

5.1.9 Ersatzmaßnahme E 9 „Höhenlagen der baulichen Anlagen“ Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist gemäß dem Einschnitt im Lageplan zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 50 cm festgesetzt.

5.1.10 Ersatzmaßnahme E 10 „Pflanzgebote“ Pflanzgebote (PF 1) sind als lockere Anpflanzung gemäß der typischen Artenvielfalt der Lösskante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln.

5.1.11 Ersatzmaßnahme E 11 „Pflanzgebote (PF 2) - Durchgrünung“ Im Pflanzgebiet ist pro angefangene 900 m² Sondergebietsfläche (SO) mindestens ein standortgerechter Laubbau oder sind 5 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5.1.12 Ersatzmaßnahme E 12 „Pflanzgebote (PF 1) - Parkanlage“ Das Pflanzgebiet (PF 1) ist als lockere Anpflanzung gemäß der typischen Artenvielfalt der Lösskante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln.

5.1.13 Ersatzmaßnahme E 13 „Pflanzgebote (PF 2) - Durchgrünung“ Im Pflanzgebiet ist pro angefangene 900 m² Sondergebietsfläche (SO) mindestens ein standortgerechter Laubbau oder sind 5 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5.1.14 Ersatzmaßnahme E 14 „Pflanzgebote (PF 1) - Parkanlage“ Das Pflanzgebiet (PF 1) ist als lockere Anpflanzung gemäß der typischen Artenvielfalt der Lösskante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln.

5.1.15 Ersatzmaßnahme E 15 „Pflanzgebote (PF 2) - Durchgrünung“ Im Pflanzgebiet ist pro angefangene 900 m² Sondergebietsfläche (SO) mindestens ein standortgerechter Laubbau oder sind 5 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5.1.16 Ersatzmaßnahme E 16 „Pflanzgebote (PF 1) - Parkanlage“ Das Pflanzgebiet (PF 1) ist als lockere Anpflanzung gemäß der typischen Artenvielfalt der Lösskante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln.

5.1.17 Ersatzmaßnahme E 17 „Pflanzgebote (PF 2) - Durchgrünung“ Im Pflanzgebiet ist pro angefangene 900 m² Sondergebietsfläche (SO) mindestens ein standortgerechter Laubbau oder sind 5 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5.1.18 Ersatzmaßnahme E 18 „Pflanzgebote (PF 1) - Parkanlage“ Das Pflanzgebiet (PF 1) ist als lockere Anpflanzung gemäß der typischen Artenvielfalt der Lösskante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln.

5.1.19 Ersatzmaßnahme E 19 „Pflanzgebote (PF 2) - Durchgrünung“ Im Pflanzgebiet ist pro angefangene 900 m² Sondergebietsfläche (SO) mindestens ein standortgerechter Laubbau oder sind 5 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5.1.20 Ersatzmaßnahme E 20 „Pflanzgebote (PF 1) - Parkanlage“ Das Pflanzgebiet (PF 1) ist als lockere Anpflanzung gemäß der typischen Artenvielfalt der Lösskante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln.

5.1.21 Ersatzmaßnahme E 21 „Pflanzgebote (PF 2) - Durchgrünung“ Im Pflanzgebiet ist pro angefangene 900 m² Sondergebietsfläche (SO) mindestens ein standortgerechter Laubbau oder sind 5 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5.1.22 Ersatzmaßnahme E 22 „Pflanzgebote (PF 1) - Parkanlage“ Das Pflanzgebiet (PF 1) ist als lockere Anpflanzung gemäß der typischen Artenvielfalt der Lösskante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln.

5.1.23 Ersatzmaßnahme E 23 „Pflanzgebote (PF 2) - Durchgrünung“ Im Pflanzgebiet ist pro angefangene 900 m² Sondergebietsfläche (SO) mindestens ein standortgerechter Laubbau oder sind 5 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5.1.24 Ersatzmaßnahme E 24 „Pflanzgebote (PF 1) - Parkanlage“ Das Pflanzgebiet (PF 1) ist als lockere Anpflanzung gemäß der typischen Artenvielfalt der Lösskante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln.

5.1.25 Ersatzmaßnahme E 25 „Pflanzgebote (PF 2) - Durchgrünung“ Im Pflanzgebiet ist pro angefangene 900 m² Sondergebietsfläche (SO) mindestens ein standortgerechter Laubbau oder sind 5 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5.1.26 Ersatzmaßnahme E 26 „Pflanzgebote (PF 1) - Parkanlage“ Das Pflanzgebiet (PF 1) ist als lockere Anpflanzung gemäß der typischen Artenvielfalt der Lösskante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln.

5.1.27 Ersatzmaßnahme E 27 „Pflanzgebote (PF 2) - Durchgrünung“ Im Pflanzgebiet ist pro angefangene 900 m² Sondergebietsfläche (SO) mindestens ein standortgerechter Laubbau oder sind 5 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5.1.28 Ersatzmaßnahme E 28 „Pflanzgebote (PF 1) - Parkanlage“ Das Pflanzgebiet (PF 1) ist als lockere Anpflanzung gemäß der typischen Artenvielfalt der Lösskante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln.

5.1.29 Ersatzmaßnahme E 29 „Pflanzgebote (PF 2) - Durchgrünung“ Im Pflanzgebiet ist pro angefangene 900 m² Sondergebietsfläche (SO) mindestens ein standortgerechter Laubbau oder sind 5 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5.1.30 Ersatzmaßnahme E 30 „Pflanzgebote (PF 1) - Parkanlage“ Das Pflanzgebiet (PF 1) ist als lockere Anpflanzung gemäß der typischen Artenvielfalt der Lösskante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln.

5.1.31 Ersatzmaßnahme E 31 „Pflanzgebote (PF 2) - Durchgrünung“ Im Pflanzgebiet ist pro angefangene 900 m² Sondergebietsfläche (SO) mindestens ein standortgerechter Laubbau oder sind 5 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5.1.32 Ersatzmaßnahme E 32 „Pflanzgebote (PF 1) - Parkanlage“ Das Pflanzgebiet (PF 1) ist als lockere Anpflanzung gemäß der typischen Artenvielfalt der Lösskante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln.

5.1.33 Ersatzmaßnahme E 33 „Pflanzgebote (PF 2) - Durchgrünung“ Im Pflanzgebiet ist pro angefangene 900 m² Sondergebietsfläche (SO) mindestens ein standortgerechter Laubbau oder sind 5 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.

5.1.34 Ersatzmaßnahme E 34 „Pflanzgebote (PF 1) - Parkanlage“ Das Pflanzgebiet (PF 1) ist als lockere Anpflanzung gemäß der typischen Artenvielfalt der Lösskante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 123 A „Schönblick“

Stand 08.05.2023 / 23.08.2023

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BaunVO), Landesbauordnung (LBO), Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

1.1 Vorhaben und Erschließungsplan § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB

1.1.1 Art der Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO

1.1.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 und 6 BauGB i.V.m. § 22 (1), (2) BauNVO

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

1.1.5 Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB

1.1.6 Nebenanlagen § 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO

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

1.1.7.1 Private Grünfläche 1 -Parkanlage-

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.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhaben-träger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB).

Sondergebiet Pflege und barrierefreies Wohnen: Zulässig sind: Pflegeheim mit mind. 60 Plätzen für Dauer- und Kurzzeitpflege mit Demenz-ableitung, Hospiz, Gottesdienst- und Gemeinschaftsräume sowie Gruppen- und Therapieräume, der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lageräume sowie Neben-anlagen, pflegende 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.

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 1.1.2) 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.

Gemäß Einschnitt im Lageplan. Abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die der Nutzung zugeordneten Nebenanlagen, wie überdachte Fahrradstellplätze, Müllcontainer, usw. zulässig.

Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (Carpools) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch in den mit „St“ ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hinsichtlich der Zulässigkeit sonstiger untergeordneter Nebenanlagen wird auf die Festsetzung Ziff. 1.4 verwiesen.

Die Im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Teil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und insgesamt als Parkanlage mit Einzelbaum-erhalt und -bepflanzung gemäß dem Pflanzgebote Ziff. 1.9.1 zu gestalten und zu nutzen.

