Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Nr. 123 AI „Schönblick-Änderung“
Stand 20.03.2026 / 02.10.2026

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 03.11.2017 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2026
Baunutzungsverordnung (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 10.02.2026
Planzeichenverordnung (PlanZV)	i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025

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

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 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 und 15 Plätze für Tagespflege,
- Gottesdienst- und Gemeinschaftsräume sowie Gruppen- und Therapieräume,
- der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen,
- pflegenahe Dienstleistungen wie Frisöre, Fußpflege, Küche, Wäscherei usw.,
- Wohnungen für pflegenahes Wohnen,
- Wohnungen für betreutes Wohnen,
- Mikroapartments,
- die der Anlage dienende Außenanlagen,
- sonstige dem Nutzungszweck der Anlage dienende Einrichtungen wie Stellplätze, Wegeflächen, Zufahrten, usw.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35. Ausnahmsweise kann die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden, wenn:

- überdachte Stellplätze begrünt sind,
- Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material wie z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster o.ä. hergestellt sind.

Das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe, gemessen vom unteren Maßbezugspunkt (UMBP) (vgl. Ziffer 1.12) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, darf im SO1 maximal 11,00 m und im SO2 maximal 19,25 m betragen.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe ist für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. ausnahmsweise zulässig.

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.

1.4 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 überdachte Fahrradstellplätze, Müllcontainer, Terrassen, Fußwege, Sitzbänke, Sonnenschirme, Beschilderungen usw. zulässig.

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

Offene und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“ ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
Hinsichtlich der Zulässigkeit sonstiger untergeordneter Nebenanlagen wird auf die Festsetzung Ziff. 1.4 verwiesen.

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

1.7.1 Private Grünfläche 1 -Parkanlage-

Die Im Lageplan dargestellte Grünfläche ist Teil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und insgesamt als Parkanlage mit Erhalt und Neupflanzung von Einzelbäumen und Gehölzen 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 mit Pflanzgebot dargestellten Bereiches sowie die CEF- und die weiteren 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 Habitate geeignete Quartiere für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten zu schaffen. Dazu sind 6 Nisthöhlen mit Einflugöffnungen von 26 mm und 9 Nisthöhlen mit Einflugöffnungen 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. 7.485 m² große landwirtschaftlich genutzte Fläche in Ergänzung der umgebenden Waldbereiche aufzuforsten und dauerhaft als Wald zu unterhalten.

1.8.2 Ersatzmaßnahme E 2 „Streuobstwiese Waldau“

Im Bereich des Flst. 1438 der Flur 0 der Gemarkung Großdeinbach wird auf einer Teilfläche von ca. 3.000 m² ein Streuobstbestand hergestellt. Dazu ist pro 100 m² Maßnahmenfläche ein heimischer standortgerechter Obstbaum zu pflanzen. Die übrigen Flächen der Maßnahme sind extensiv zu bewirtschaften.
Pflanzliste siehe Hinweise Nr. 12

1.8.3 Ersatzmaßnahme E 3 „Ökokontomaßnahme“

Durch den Vorhabenträger werden aus der genehmigten Kompensationsmaßnahme Nr. 136.02.007 auf der Gemarkung Rindelbach der Stadt Ellwangen Ökopunkte vom bisherigen

Grundstückseigentümer erworben. Die für eine vollständige Kompensation des Eingriffs erforderlichen Ökopunkte 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 Liaskante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln. Die übrigen Flächen der Maßnahme sind extensiver zu bewirtschaften (keine Düngung, maximal dreimalige Mah pro Jahr mit mind. 6 bis 8 Wochen Mähpause, Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin am 15.06., keine Bodenbearbeitung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln).
Pflanzliste siehe Hinweise Nr. 12

1.9.2 Pflanzgebot 2 (PFG 2) -Durchgrünung-

Im Plangebiet ist pro angefangene 800 m² Sondergebietsfläche (SO) mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder sind 5 standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Bestehende Bäume können dabei auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume nicht angerechnet werden.
Pflanzliste siehe Hinweise 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 Wurzelhals- 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
Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zur Einlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Auf den hierdurch belasteten Flächen sind Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den

Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

1.12 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 16 (3) BauNVO

Für die Orientierung der Höhenlage der baulichen Anlagen ist auf den Bauplätzen jeweils ein unterer Maßbezugspunkt (UMBP) 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 10 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 Wandfuß 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 nicht für den LKW-Verkehr erforderliche Hofflächen sowie Fuß- und Radwege wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt 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 Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen oder sonstigen Speichereinrichtungen aufzufangen und gedrosselt 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 16 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

H i n w e i s e :

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.

   Im Hinblick auf Hinweise für Massenbewegungen gemäß der Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg im Bereich südlich des Plangebiets ist bei der Anlegung von Baugruben, wie auch bei sonstigen Aufschüttungen und Abgrabungen darauf zu achten, dass das Hanggleichgewicht nicht beeinträchtigt wird. Hierzu sind ggf. gesonderte Maßnahmen im Rahmen der empfohlenen geologischen Einzelgutachten umzusetzen.

3. Die Einrichtung von gebäudeumspannenden Dränagen in der Trag- und Sauberkeitsschicht ist für die Ableitung von Stauwasser zu empfehlen. Für die Planung der Entwässerung, der Dränage und der Untergeschoßausführung 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.

   Im Zuge der Gebäudeplanung ist bei der Erstellung eines Untergeschosses die Entwässerung dieses tieferliegenden Geschosses anhand der bestehenden Entwässerungssituation hinsichtlich der Höhenlage zu berücksichtigen. Sofern eine Entwässerung im Freispiegel nicht möglich ist muss mit geeigneten Maßnahmen (z.B. eine Hebeanlage) das Schmutzwasser zum öffentlichen Kanalanschluss gepumpt werden.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen; sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

4. Für jedes Gebäude sind die Randbedingungen der Gründung einzelfallbezogen festzulegen und die Gründungsausführung entsprechend der Art des Objektes durch den Statiker im Detail zu dimensionieren. 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. 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 Zwischenlagerung 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 Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.

6. 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.

7. 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 unterbliebene, unrichtige oder unvollständige Anzeige kann die Einleitung eines Bußgeldverfahrens nach sich ziehen.

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

9. Zum Schutz von Kleintieren sind Entwässerungs-Einrichtungen, Schachtabdeckungen, Lichtschächte, Kellertreppen usw. so zu gestalten, dass Tierarten wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z.B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht, offene Kellertreppen mit einer parallel verlaufenden Schräge zu versehen. Überprüfen der Baugesuche auf mögliche Amphibienfallen und Planung von Abdeckgittern oder

Ausstiegshilfen für diese Tiergruppen.

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 nigar, 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, Eingriffliger Weißdorn

    Qualität: verpflanzet Sträucher, mindestens 4 Triebe, Höhe 60 – 100 cm.

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

    Apfelbäume: Bittenfelder, Boiken, Brettacher, Gewürzluicken, Haux-Apfel, Josef Musch, Mauken, Rewena, Roter Eisenapfel, Rote Sternrenette, Thüringer Rambour.
    Birnenbäume: Bayrische Weinbirne, Gelbmöstler, Gute Graue, Schweizer Wasserbirne, Kirchensaller Mostbirne, Champagner Bratbirne.
    Zwetschgenbäume: The Czar, Wangenheimer.

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

13. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.