

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
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 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“

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 mit Demenzabteilung,
- Hospiz
- Gottesdienst- und Gemeinschaftsräume sowie Gruppen- und Therapieräume,
- der Zweckbestimmung dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume sowie Nebenanlagen,
- pflegenähe 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.

1.2 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 Erdgeschossfußbodenhöhe (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.
- 1.3 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, usw. zulässig.
- 1.5 Garagen und Stellplätze**
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch 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 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 Einzelbaumerhalt 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 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. 7.893 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 (kein Düngung, 2-malige Mahd mit Abfuhr des Mähguts, frühester Mähtermin am 01.07.).

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 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 Liasante mit einheimischen Baum- und Strauchgruppen als Parkanlage zu entwickeln.
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 baulicher Anlagen

(§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 16 (3) BauNVO

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 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 Hofflächen 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 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.

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 des Untergeschosses die Entwässerung dieser tieferliegenden Geschosse 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.

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 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.
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 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, 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