Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
162 DIII "Am Universitätspark" 27.02.2019

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F.v. 03.11.2017
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F.v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2017
Landesbauordnung (LBO)	i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz v. 23.02.2017
Planzeichenverordnung (PlanZVO)	i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 162 DIII "Am Universitätspark"

1.1 Art der Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
§ 6a BauNVO i.V.m.
§ 1 (6) Nr.1 BauNVO
und § 1(7) Nr.2

Urbanes Gebiet
innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebiets
- werden Ausnahmen i. S. v. § 6a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- wird in den Bereichen MU4, MU5 und MU6 festgesetzt, dass in den Erdgeschossen eine Wohnnutzung nicht zulässig ist.
- Einzelhandelsbetriebe sind nur in den Erdgeschosszonen in den Baufeldern MU4, MU5 und MU6 zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
§§ 16 - 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) im MU beträgt 0,8.

Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse gemäß Einschrieb im Lageplan festgesetzt.

Staffelgeschosse oberhalb der maximalen Vollgeschosszahl sind nicht zulässig.

Für untergeordnete technische Anlagen; Aufzugüberfahrten und Treppenhäuser sind Überschreitungen bis zu 50 cm zulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (3) BauGB i.V.m.
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Die maximale Gebäudehöhe ist gemäß Einschrieb im Lageplan festgesetzt. Sie wird gemessen von der ausgeführten Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

1.4 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m.
§ 22 (1) und (4) BauNVO

Gemäß Einschrieb im Lageplan:
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise in MU4, MU5 und MU6: Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

1.6 Tiefgaragen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den besonders für Tiefgaragen ausgewiesenen Flächen zulässig.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude i. S. d. §2(2) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
In den übrigen, nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind Nebenanlagen nur zulässig, soweit der umbaute Raum 20cbm nicht überschreitet.

1.8 Ein- und Ausfahrtsverbot
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrten sind an den besonders gekennzeichneten Straßenabschnitten nicht zulässig.

1.9 Leitungsrechte
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

LR 1 und LR 2 zugunsten der Stadtwerke Schwäbisch Gmünd und der Stadt Schwäbisch Gmünd für die Einlegung, Unterhaltung und Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

1.10 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

In Bereichen des Plangebiets, in denen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm nicht auszuschließen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom Januar 2018 auszubilden.

Es werden entsprechend die Lärmpegelbereiche festgesetzt, in welchen folgende erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109) durch die Außenbauteile einzuhalten sind:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB(A)	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnlichem
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50
VII	> 80	[2]

[2] Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

- Orientierung der Aufenthaltsräume

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i. S. der DIN 4109) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

- Lüftungseinrichtungen

Bei dem Gebäude 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 Schalldämm-Maß 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. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22^{00} und 06^{00} Uhr der Beurteilungspegel 50 dB(A) nicht überschreitet.

- Außenwohnbereiche

Bei dem Gebäude ist für die Außenwohnbereiche einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandter Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. abschirmende Elemente (Wände an Gärten oder erhöhte Brüstungen an Balkonen), verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereichen ein Tagpegel von kleiner 62 dB(A) erreicht wird.

Anmerkung: Die Ergebnisse des Einzelnachweises können von den in der Untersuchung ausgewiesenen Werten (Lärmpegelbereiche) aufgrund von Eigenabschirmung des Gebäudes, Gebäudestellung, Regelwerke etc. abweichen. Einzelnachweise im Baugenehmigungsverfahren können erforderlich werden.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

CEF-Maßnahme 1:
Bestandsgebäude allgemein, Gebäudeabriss
Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung von Fledermäusen durch den Gebäudeabbruch müssen die erforderlichen Arbeiten in den Wintermonaten ab 15. November bis Ende Februar durchgeführt werden.
Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, ist durch eine ökologische Begutachtung die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachzuweisen.

CEF-Maßnahme 2:
Anbringung von Fledermauskästen
Als Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind 10 künstliche Habitate (mind. 2 verschiedene Spaltquartiere sowie 2 verschiedene Spaltenquartiertypen) anzubringen.

CEF-Maßnahme 3:
Bürogebäude Buchstraße 82
Gebäudeabriss oder Sanierung
Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung von Vögeln durch den Gebäudeabbruch müssen die erforderlichen Arbeiten in dem Winterhalbjahr ab Ende September bis Ende Februar durchgeführt werden.
Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, ist durch eine ökologische Begutachtung die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachzuweisen.
Bei Abbruch sind als Ausgleich für den Verlust von Bruthabitaten der Mauersegler 20 künstliche Nisthabitate in unmittelbarer Nähe anzubringen.
Bei einer Sanierung sind künstliche Nisthabitate rechtzeitig an der Fassade anzubringen.

CEF-Maßnahme 4:
Entfernung von Bäumen und Gehölz
Gehölz darf nur in der Zeit zwischen Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ist dies aus sonstigen zwingenden Gründen nicht möglich, ist im Vorfeld durch eine fachkundige Person prüfen zu lassen, ob geschützte Tierarten in diesen Bereichen vorkommen.

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

PFG Baum:
An den im Lageplan dargestellten Stellen sind heimische, standortgerechte mittelkronige Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

PFG Fläche Sträucher:
Auf den gekennzeichneten Flächen sind Hecken mit gebietsheimischen Strauchgehölzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich der mit Pflanzgebot ausgewiesenen Fläche dürfen keine steilen Böschungen und Stützmauern errichtet werden. Es dürfen keine Nebenanlagen erstellt werden und keine Flächenbefestigungen ausgeführt werden.

1.13 Pflanzbindung
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

PFB Baum:
Die im Lageplan gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind sie zu ersetzten.

2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 162 DIII "Am Universitätspark"

2.1 Dächer
§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Es sind nur Flachdächer zulässig.

2.1.2 Dacheindeckung

Es sind nur begrünte Dächer zulässig.
Reflektierende und glänzende Oberflächen sind, mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und für solare Energienutzung, nicht zulässig.
Eine Nutzung des Flachdaches als Terrasse ist möglich.

2.2 Außenanlagen und Freiflächen
§ 74 (1) Nr. 3 LBO

2.2.1 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zum Ausgleich von Niveauunterschieden entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind max. 50 cm hohe Stützmauern mit mindestens 50 cm Abstand zur öffentlichen Fläche zulässig. Die Fläche zwischen Stützmauer und Grundstücksgrenze ist zu bepflanzen, die Stützmauer ist zu begrünen. Ausnahmen für Tiefgaragenzufahrten sind möglich.

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen (außer Pflanzungen) entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von max. 120 cm zulässig und um mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist mit heimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen und zu pflegen. Die Höhe bemisst sich von der angrenzenden Straße bzw. dem Gehweg.

Bei Lage und Höhe der Einfriedungen und Bepflanzungen sind Sichtfenster für gefahrloses Ein- und Ausfahren zu berücksichtigen.

Für alle Einfriedungen gilt, dass ihr Bodenabstand mindestens 10 cm betragen muss.

2.2.3 Wege, Zugänge und Stellplätze

sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. wassergebunden, mit Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster.

2.3 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser.
§ 74 (3) Nr. 2 LBO

Das anfallende Oberflächenwasser sämtlicher Dachflächen, privater Hofflächen, privater Fußwege und privater Gärten ist zur langsamen Abwirtschaftung 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 / pro 100 m² befestigter Fläche haben.
Das anfallende Oberflächenwasser von öffentlichen Straßen und Wegen, von privaten Hofflächen mit gewerblicher Nutzung, von privaten Hofflächen mit hohem Fahrzeugwechsel und sonstigen Lagerflächen, wie z. B. Müllsammelplätzen, ist in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Für begrünte Flachdächer mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 10 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

Hinweise:

1. Die bei der Herstellung von Straßen, Wegen und Entwässerungseinrichtungen entstehenden Böschungen sowie der Stützbeton für Einfassungen öffentlicher Verkehrsflächen, sind auf den jeweiligen Grundstücken zu dulden. Der Eingriff des Stützbetons in die Grundstücke beträgt max. 20 cm in der Breite und max. 50 cm in der Tiefe (vertikale Ausdehnung). Der Unterbau der Verkehrsflächen sowie notwendige Untergrundverbesserungen z.B. durch grobes Haufwerk sind ebenfalls in einer Breite bis zu 1,00 m zu dulden.
2. Vor Beginn von Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.
3. Sollten bei der Ausführung von Erdarbeiten bisher nicht bekannte Bodenkontaminationen auftreten, so ist das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.
4. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle 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 (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.
5. 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.
6. Bei der Installation von Zisternen muss der § 17 Trinkwasserverordnung und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasserleitungen) beachtet werden.
7. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetzt (LagerstG) wird verwiesen.
8. Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. Des Weiteren gilt § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens. 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. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten.
10. Beim Einsatz von Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. wird auf Folgendes hingewiesen: Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten (wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen) oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" dringend empfohlen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten (z.B. Wohngebäude oder Wohnungen) müssen eingehalten und die zulässigen Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.
11. Die geplanten Tiefgaragen sind wasserdicht zu befestigen und anfallendes Schleppwasser an den öffentlichen Mischwasserkanal zu entwässern.
12. Das Flurstück 749 wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit dem Handlungskriterium B = Belassen mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz bewertet.
13. Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin erhältlich. Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im Stadtplanungs- und Baurechtsamt, Marktplatz 1, 73525 Schwäbisch Gmünd eingesehen werden.
14. Ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt in der Gefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg im sogenannten „Überflutungsbereich" (HQ_{Extrem}). Da der Geltungsbereich aber nicht als Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 oder 3 WHG festgesetzt ist, liegt dieser in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78 b WHG. Hierzu ist folgender Hinweis zu beachten: Bei baulichen Anlagen sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Umwelt- und Sachschäden bei der Planung zu berücksichtigen.
15. Der Entwurf der Starkniederschlagsgefahrenkarte für außergewöhnliche Niederschlagsereignisse zeigt Überflutungen im Plangebiet. Bei baulichen Anlagen sind diese zu prüfen und entsprechende Maßnahmen zu berücksichtigen.

Anlage 2

Schwäbisch Gmünd

27.02.2019/18.03.2019

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 162 DIII "Am Universitätspark"

Gemarkung **Schwäbisch Gmünd** Lageplan
Flur Maßstab **1 : 500**

Aufstellungsbeschluß nach § 2 (1) BauGB
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Für den Entwurf
Amt für Stadtentwicklung
Planungsunterlage entspricht § 1 Abs. 2 PlanZVO — Abteilung Stadtplanung, Stadtentwicklung und Städtebau
Datum **27.02.2019/18.03.2019** **27.02.2019/18.03.2019**
Gerhard Hackner — Birgit Pedoth

Entwurfs- und Auslegungsbeschluß nach § 3 (2) BauGB
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB von ______ bis
Benachrichtigung der Behörden nach § 3 (2) BauGB
erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB
erneute Öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB von ______ bis
Beschluß über Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB
Beschluß über Änderungen oder Ergänzungen nach § 4a (3) BauGB
Satzungsbeschluß nach § 10 (1) BauGB
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB

Ausfertigung für Inhalt und Verfahren — Schwäbisch Gmünd, den
Bürgermeisteramt

Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB und § 74 (7) LBO und somit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften.
Beurkundung — Schwäbisch Gmünd, den
Bürgermeisteramt

Zeichenerklärung

1.Festsetzungen des Bebauungsplanes

- MU — Urbanes Gebiet
- 0.8 — Grundflächenzahl
- 12,5 m — maximale Gebäudehöhe über NN
- II - VI — maximale Vollgeschoßzahl
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- gemischt genutzte öffentliche Fläche
- P — öffentliche Parkfläche
- öffentliche Verkehrsfläche Fußweg
- Fläche für Versorgungsanlage Standort Trafostation
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Pflanzgebot PFG Baum
- Pflanzbindung Baum
- PFG — Pflanzgebot PFG Fläche Sträucher
- Na — Flächen für Nebenanlagen
- TG — Flächen für Tiefgaragen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	maximale Geschoßzahl
GRZ (Grundflächenzahl)	maximale Gebäudehöhe
Bauweise	Bauweise

Dachform / Dachneigung (örtliche Bauvorschrift)

- ▼▲ — Ein- und Ausfahrbereich
- LR 1+2 — mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- LPB II - V — Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. örtliche Bauvorschriften

- FD — Flachdach

3. Nachrichtliche Darstellung

- Böschung
- unterirdischer Kanal
- 331.50 — bestehende Höhen
- 331.20 — geplante Straßenhöhen
- Gebäudevorschlag
- 1. Bauabschnitt Erschließung