

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 1152 IX "LIDO AREAL, KÖNIGSTURMSTRASSE"

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde: i.d.F.v. 03.11.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.v. 21.11.2017

Landesbauordnung (LBO)

i.d.F.v. 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017

Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1152 IX "Lido Areal, Königsturmstraße"

Vorhaben und Erschließungsplan

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (MU 1) sind im Rahmen der § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB).

Urbanes Gebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 6a BauNVO i.V.m. § 1 (6) innerhalb des festgesetzten urbanen Gebietes Nr. 1 und § 1 (5) BauNVO · werden Ausnahmen i. S. v. § 6a (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Zahl der Vollgeschosse ist im MU 2 als Maß der baulichen Nutzung

> Obergrenze festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7. Ausnahmsweise kann im MU 2 die Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 erhöht werden.

Mindest- und Höchstgrenze sowie im MU 1 als

fußbodenhöhe (EFH) (vgl. Ziffer 1.10) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, darf: Im MU 1 maximal 17 m, Im MU 2 maximal 13,5 m betragen.

Das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe. gemessen von der hergestellten Erdgeschoss-

Das Höchstmaß der zulässigen Traufhöhe im MU 2, gemessen von der hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (vgl. Ziffer 1.10) bist zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut beträgt 8,5 m.

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

Gemäß Einschrieb im Lageplan. § 9 (1) Nr. 2 und 6 BauGB i.V.m. Abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch Gebäudelängen über 50 m Abweichende Bauweisen (a1 und a2) Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. mit § 74 (1) Nr. 7 LBO sind geringere Abstandsflächen zua1 Offene Bauweise mit geringeren Abstandsflächen entlang der Turmgasse,

jedoch mindestens 3,0 m. a2 Offene Bauweise, jedoch mit seitlichem Grenzabstand von mindestens 1.0 m.

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

Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze

(Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb

den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in

Abstandsflächen (§ 74 Abs. 6 i.V. mit § 5 LBO)

1.6 Nebenanlagen

1.8 Verkehrsflächen

1.9 Pflanzgebote

1.9.2 Sonstiges

Dächer

2.1.2 Dacheindeckung

Werbeanlagen

§ 74 (1) Nr. 2 LBO

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Stellung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 (1) Nr.11 BauGB

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Grundstücksflächen

1.9.1 Einzelbäume auf privaten

1.10 Höhenlage der baulicher

Ortliche Bauvorschriften

Nr. 1152 IX "Lido Areal, Königsturmstraße"

steine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden. Die Abstandsfläche für das urbane Gebiet orientiert sich an der Abstandsfläche für das Kerngebiet gem. § 5 Abs. 7 LBO und beträgt 0,2 der Wandhöhe.

müssen private Verkehrs-, Park- und Hofflä-

chen wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchläs-

sige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengitter-

<u> Hinweise:</u>

Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in

in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Hinsichtlich der Zulässigkeit sonstiger untergeordneter Nebenanlagen wird auf die Festset-

Abweichungen von bis zu 3° von den eingetra-

genen Firstrichtungen sind allgemein zulässig.

Entsprechend dem schematischen Eintrag im

Lageplan sind mittel- bis großkronige Laub-

Stammumfang für Laubbäume mind. 18 –

20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Gelände.

Eine Abweichung vom eingetragenen Standort

ist zulässig (Zufahrt, Grenzen, Leitungen), so-

weit die der Ausweisung zugrunde liegende

Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Ge-

bäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan

weichung von +/- 50 cm und im MU 2 als

Im MU 2 sind nur Satteldächer mit einer Dach-

Flachdächer von Hauptgebäuden sind, sofern

nicht als Terrassen ausgebildet, mindestens

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der

Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer

nicht behindern und die Wirkung amtlicher Ver-

Werbeanlagen auf bzw. innerhalb von

Werbeanlagen mit wechselndem und

Dachflächen, die die bestehende bzw.

festgesetzte Gebäudehöhe überschrei-

neigung von mindestens 40° zulässig.

extensiv (Substratstärke mindestens

kehrszeichen nicht beeinträchtigen.

bewegtem Licht.

10 cm) zu begrünen.

Unzulässig sind:

Garagenzufahrten und Stell- Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden,

Leistung angebracht werden.

Sofern im Plan Firstrichtungen eingetragen

sind, sind diese zwingend einzuhalten.

§ 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO den überbaubaren Grundstücksflächen sowie

zung Ziff. 1.4 verwiesen.

Mischverkehrsfläche.

bäume anzupflanzen.

Pflanzliste siehe Hinweise Nr. 12

Gestaltungsidee erhalten bleibt.

(Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

Obergrenze festgesetzt.

(§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 16 (3) im MU 1 zwingend mit einer maximalen Ab-

Bezüglich der Lastfreiheit oberhalb von Baugrubenböschungen sind die Anforderungen nach DIN 4124 einzuhalten.

 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.

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 öffentliche Kanalnetz eingeleitet wer-

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen. 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. 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 verbunden 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. Innerhalb des Plangebietes sind in Teilbereichen Altlasten "Rinderbacher Gasse 46/1" Nr. 1304630052 vorhanden. Sollten bei der Ausführung von Erdarbeiten Bodenkontaminationen auftreten, so ist das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Geltungsbereichs der Gesamtanlagenverordnung gem. § 19 DSchG vom Dezember 1983. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

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

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.

10. 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.

1. 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.

Pflanzlisten

Zur textlichen Festsetzung 1.9.1

Art der baulichen Nutzung

Baugrenze

6. Verkehrsflächen

Urbanes Gebiet

abweichende Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Grundflächenzahl (GRZ)

Straßenbegrenzungslinie

hier: Mischverkehrsfläche

Gemeinschaftsanlagen

Tiefgaragen / Garagen

Stoffen belastet sind

Einzelhöhen ü.NN

EFH 325.26 Erdgeschossfußbodenhöhe über NN

Stellung der baulichen Anlage

Abgrenzung Sanierungsgebiet "Südöstliche Altstadt"

Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Nebenanlagen

(Beschreibung siehe Textteil)

Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

unverbindlicher Gestaltungsvorschlag geplanter Bäume

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

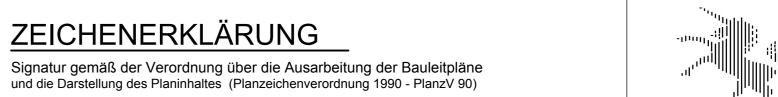
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Laubbäume: Acer platanoides, Spitz-Ahorn Acer campestre, Feld-Ahorn Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn Carpinus betulus. Hain-Buche Tilia platyphyllos, Sommer-Linde Tilia cordata, Winter-Linde

Qualitäten: Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen



Schwäbisch Gmünd

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften mstraße"

Gemarkung Schwäbisch Gmünd Flur Schwäbisch Gmünd		Lageplan Maßstab <u>1:500</u>
Aufstellungsbesch	nlusses nach § 2 (1) BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB		
eteiligung der Be	hörden nach § 4 (1) BauGB	
	Amt für Stadtentwicklung Planungsunterlage entspricht § 1 Abs. 2 PlanZVO	Abteilung Stadtplanung, Stadtentwicklung und Städteba
Datum		
	Gerhard Hackner	Birgit Pedoth
s- und Auslegungs	beschluß nach § 3 (2) BauGB	
s- und Auslegungs	beschluß nach § 3 (2) BauGB	
	Aufstellungsbesch Aufstellungsbesch iligung der Öffent eteiligung der Be	Aufstellungsbeschluß nach § 2 (1) BauGB Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1) BauGB iligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB eteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB Amt für Stadtentwicklung Planungsunterlage entspricht § 1 Abs. 2 PlanZVO Datum

erneute Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 4a (3) BauGB erneute Öffentliche Auslegung nach § 4a (3) BauGB von Beschluß über Stellungnahmen nach § 3 (2) BauGB Beschluß über Änderungen oder Ergänzungen nach § 4a (3) BauGB Satzungsbeschluß (Text nebenstehend) nach § 10 (1) BauGB Genehmigung nach § 10 (2) BauGB 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.

Benachrichtigung der Behörden nach § 3 (2) BauGB

Beurkundung

Lageplan_250d_17il064_20170411.vwx

Schwäbisch Gmünd, den

Bürgermeisteramt