Anlage 2

Es liegen folgende Bestimmungen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB)	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 v. 18.07.2019
Planzeichenverordnung (PlanzVO)	i.d.F.v. 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.05.2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Zulässiges Vorhaben

Zulässig ist nur das im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Vorhaben, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB).
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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

Gemäß Einschrieb im Lageplan:
geschlossene Bauweise (g)
Eine Toröffnung (max. 5,0 x 4,5 m) als Durchgang / Durchfahrt in Verlängerung der Hintere Schmiedgasse ist zulässig.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Eintrag im Lageplan bestimmt.

1.4 Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Gemäß Einzeichnung im Lageplan:
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) und private Park- bzw. Stellplatzflächen.

1.5 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Zufahrten sind in den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen unzulässig.

1.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Geh- und Fahrrecht
Geh- und Fahrrecht (GR + FR) zu Gunsten der Stadt Schwäbisch Gmünd für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und der Allgemeinheit.
Leitungsrecht
Leitungsrecht (LR) zugunsten der Stadt Schwäbisch Gmünd und der jeweiligen Versorgungsträger zur Einlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

1.7 Lärmschutz
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärmeinwirkung:
Im Bereich des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm um bis zu 16 dB(A) überschritten.
Für die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche sind die Lärmpegelbereiche III bis V nach DIN 4109 im zeichnerischen Teil dargestellt.
Bei Aufenthaltsräumen in den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile bewertete Luftschalldämmmaße (R´w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für den Lärmpegelbereich III bis V erforderlich sind.

Als weiter passive Schallschutzmaßnahmen sind vorzusehen:
- 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 den Gebäuden 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 Schalldämmmaß 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.

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

PFG 1 – Durchgrünung:
Es sind im dargestellten Umfang gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume (Stammumfang mind. 18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
Die im Plan eingetragene Lage der Baumstandorte ist nicht bindend.

<u>Anlagen:</u> 1 - Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) – Stand 09.09.2019

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung
§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Es sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung gem. Einschrieb im Lageplan zulässig.
Flachdächer und flach geneigte Dächer sind für An- und Zwischenbauten, Dacheinschnitte und Dachterrassen etc. zulässig, sofern sie in ihrer Grundfläche untergeordnet sind.

2.1.2 Dacheindeckung

Es sind nur Materialien in Dachziegelformat in gedeckten Farben zulässig.
Für Dachbereiche mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern sind auch andere Materialien zulässig.
Reflektierende und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind bis max. 2/3 des Hausgrundes zugelassen, Dacheinschnitte bis max. 1/3 des Hausgrundes. Die Dachanschlüsse von Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m, gemessen in der Dachfläche, zum First und der Traufe einhalten. Zum Ortgang ist ein Abstand von 2,0 m gemessen vom Hausgrund einzuhalten.

2.2 Werbeanlagen
§ 74 (1) Nr. 2 LBO

Unzulässig sind:
- Großflächige Werbeanlagen
- Werbeanlagen auf. bzw. innerhalb von Dachflächen
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht

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

2.3.1 Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern

Zum Ausgleich von Niveauunterschieden zwischen Grundstücken sind max. 1,0 m hohe Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze zulässig.
Stützmauer entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind um mind. 0,5 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

2.3.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

2.3.3 Stellplätze

Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, z.B. wassergebunden, mit Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster (Fugenbreite mindestens 3 cm).

2.3.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Für unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m³ je 100 m² Dachfläche ohne extensive Begrünung (Substratdicke mind. 10 cm) und einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss von 0,15 bis 0,20 l/s je 100 m² abflusswirksamer Fläche herzustellen, welcher an die öffentliche Kanalisation anzuschließen ist.

Hinweise:

1. Vor Beginn von Aushubarbeiten kann sich der Bauherr bei der GOA (Gesellschaft des Ostalbkreises für Abfallbewirtschaftung mbH) über Verwertungsmöglichkeiten des Bodenaushubs erkundigen.

2. Innerhalb des Plangebietes sind in Teilbereichen Altlasten „AS Baldungsstr. 19 (bis 21)" Nr. 03037-000 und „AS Baldungsstr. 25" Nr. 03015-000 vorhanden. Sollten bei der Ausführung von Erdarbeiten Bodenkontaminationen auftreten, so ist das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.

3. Das Plangebiet befindet sich zum Großteil innerhalb des 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.
   Geplante Maßnahmen zum Abbruch und Neubau sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Herrn Olaf Goldstein M. A. (olaf.goldstein@rps.bwl.de) vorgelegt werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. bestehende Keller und Grubenanlagen, Kanal- und Leitungstrassen) in einem Plan, oder mittels Vorlage historischer Bauakten ersichtlich werden. Im Weiteren sollen evtl. vorliegende Ergebnisse / Bohrprotokolle der Baustellenerkundung als sachdienliche Information und zur fachlichen Bewertung auch der Archäologischen Denkmalpflege zugänglich gemacht werden.
   Vorsorglich wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass mit bauseits zu finanzierenden und zu beauftragenden archäologischen Prospektionen und Rettungsmaßnahmen gerechnet werden muss.

4. 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 Bußgeldverfahren nach sich ziehen.

5. Bei der Installation von Zisternen muss der § 17 Trinkwasserverordnung und DIN 1988 (keine festen Leitungsverbindungen zwischen Zisternenwasser und Trinkwasserleitungen) beachtet werden.

6. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen. Auf die Anzeigepflicht nach § 4 Lagerstättengesetzt (LagerstG) wird verwiesen.

7. Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen

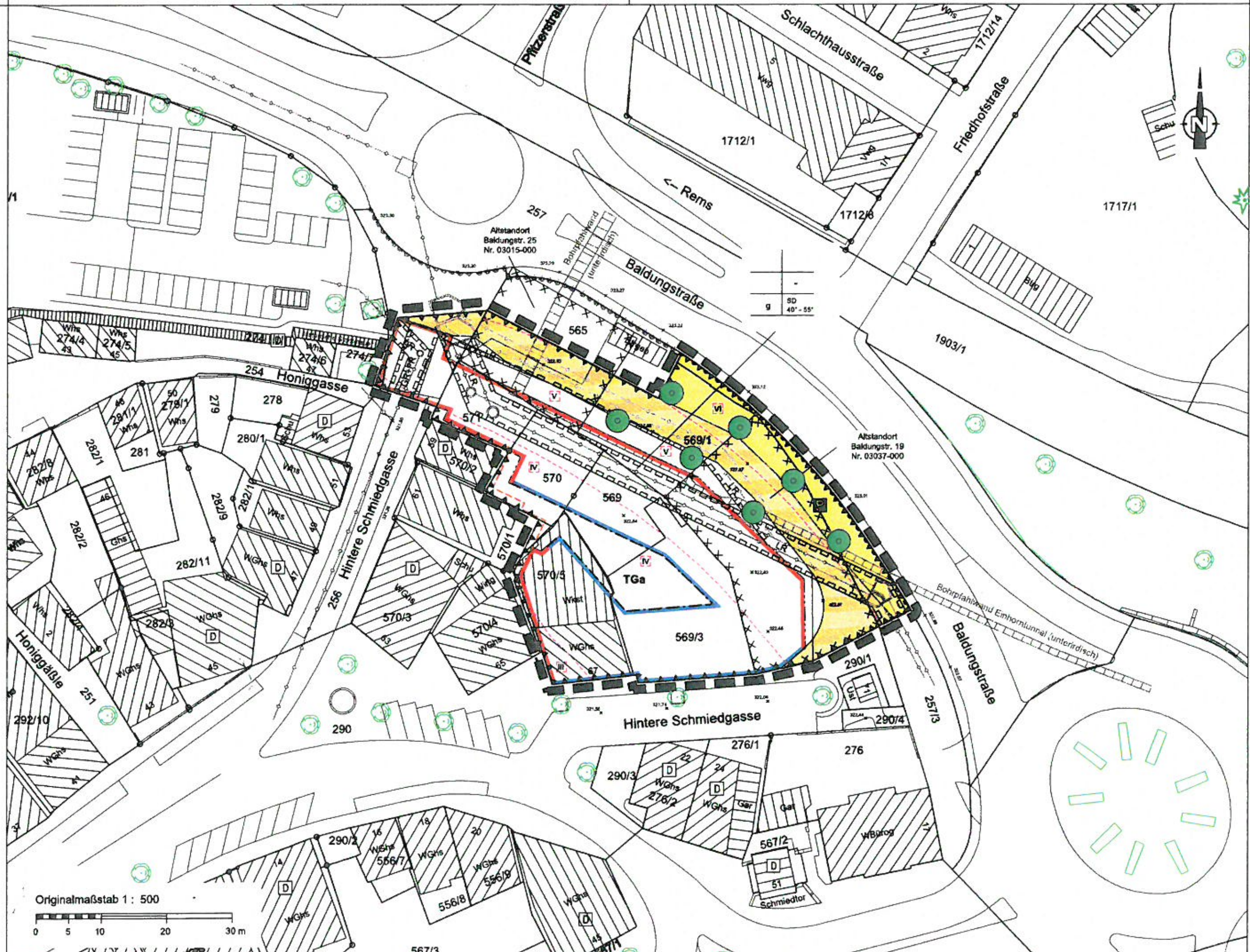
8. Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten. Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.
   Werden bei Abbruch- oder Bauarbeiten Fledermäuse entdeckt oder verletzt, sollte die Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V. (www.agf-bw.de) kontaktiert werden. Die AG Fledermausschutz stellt unter dieser Adresse ein Nottelefon und weitere Information für den Umgang mit aufgefundenen oder verletzten Fledermäusen zur Verfügung.

9. Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" hingewiesen. Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

10. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf der Betrieb, Bau, Unterhaltung und Erweiterung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht gefährdet oder beeinträchtigt werden.

11. 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.

12. Im Hinblick auf § 5 Abs. 2 WHG Allgemeine Sorgfaltspflichten stellt die Stadt Schwäbisch Gmünd als Planungsgrundlage für eventuell nötige Schutzmaßnahmen Informationsmaterial und Starkregengefahrenkarten zur Verfügung. Diese sind abrufbar unter : https://www.schwaebisch-gmuend.de/starkregengefahrenkarten.html



Zeichenerklärung

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

z. Bsp.

SD — Dachform (§ 74 Abs. 1 LBO) Satteldach (SD)

40° - 55° — Dachneigung (§ 74 Abs. 1 LBO) in Grad (°)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g — geschlossene Bauweise (g)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 u. 4 BauGB)

- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaub. Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

- Nebenanlagen Tiefgarage (TGa)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- besondere Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche)
- P — Parkplatz / Stellplätze (privat)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Verkehrslärmeinwirkung
- III IV V VI — Lärmpegelbereiche 3 - 6 gem. DIN 4109 (nachts - 4,0 m über Gelände)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- mind. kleinkroniger heimischer Laubbaum (PFG)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Geh- (GR) / Fahr- (FR) / Leitungsrecht (LR)

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (nachrichtliche Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

- Flächen mit Altlasten (Bodenverunreinigung) / Altstandorte

Abgrenzungen, Sonstiges

- räumlicher Geltungsbereich
- D — denkmalgeschütze Bauteil / Bauwerk
- × 322.63 — Gelände- / Bestandshöhe in m ü. NN
- Leitung unterirdisch bestehend
- Leitung unterirdisch geplant

Füllschema der Nutzungsschablonen

	-
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Schwäbisch Gmünd

Stand 09.09.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
Nr. 1151 B "Wohnen an der Stadtmauer"

Gemarkung	Schwäbisch Gmünd	Lageplan	
Flur	Schwäbisch Gmünd	Maßstab	1 : 500

Aufstellungsbeschluß nach § 2 (1) BauGB	27.09.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1), 13a (3) BauGB	15.11.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a (3) Nr. 2 BauGB	19.11. - 20.12.2018
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	09.09.2019	09.09.2019
	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	
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 ____