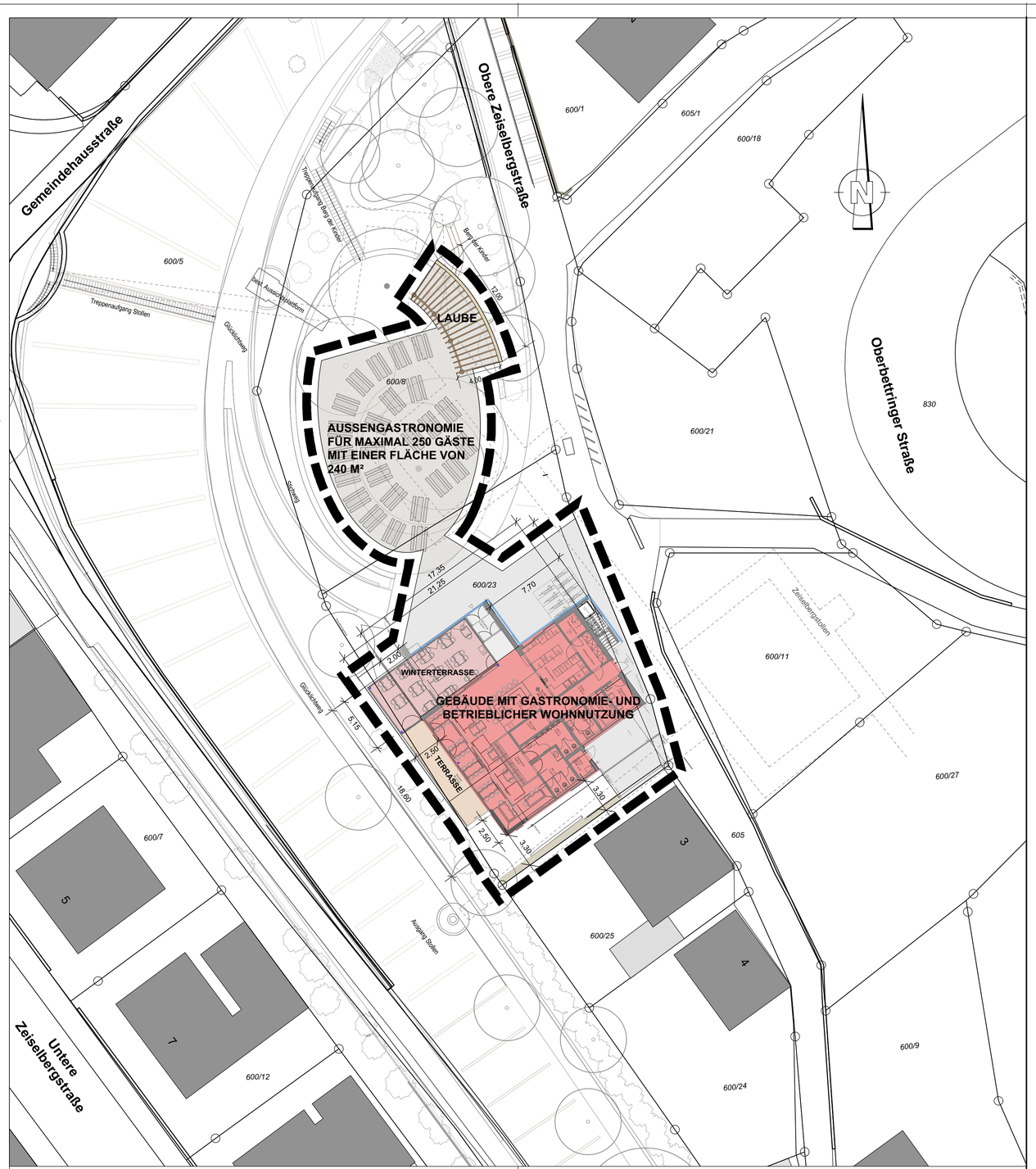

LAGEPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
MASSSTAB 1:250

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

LK&P. INGENIEURE GBR. 73557 MUTLANGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Nr. 165 F „ZEISELBERG“, Verfahren nach § 13a BauGB

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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 165 F „ZEISELBERG“

1.1 Zulässiges Vorhaben
Zulässig ist nur das im Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros LK&P. Ingenieure GbR vom 16.04.2018/30.08.2018 mit seinen Teilplänen dargestellte Vorhaben, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB).
Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinen Teilplänen ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2. Örtliche Bauvorschriften Nr. 165 F „ZEISELBERG“

2.1 Dächer
§ 74 (1) Nr. 1 LBO

2.1.1 Dachform, Dachneigung
Es sind nur Flachdächer zugelassen.

2.1.2 Dacheindeckung
Dachflächen sind mindestens extensiv (Substratstärke mindestens 10 cm) zu begrünen.

2.1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nicht zulässig.

2.1.4 Solaranlagen
Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind oberhalb der Attika nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen
§ 74 (1) Nr. 2 LBO
Werbeanlagen dürfen im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.
Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.

Unzulässig sind:
- Werbeanlagen auf bzw. innerhalb von Dachflächen, die die bestehende bzw. festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten,
- 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 den Grundstücken bzw. zu den Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern gemäß den Vorhaben- und Erschließungsplänen zulässig.

2.3.2 Stellplätze
Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen PKW-Parkflächen wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.

Hinweise:

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

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

3. Zum Bebauungsplan wurde vom Büro Geotechnik Aalen ein Baugrundgutachten erstellt. Das Gutachten liegt der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage 2 bei.

4. Im Plangebiet besteht die archäologische Verdachtsfläche 32M „Abgegangenes Gasthaus auf dem Zeiselberg und ehemalige Luftschutzstollen“. Geplante Maßnahmen sind daher frühzeitig zur Abstimmung dem Landesamt für Denkmalpflege vorzulegen.

   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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

5. 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.

6. Durch das Plangebiet verlaufen Erschließungsleitungen, welche zu berücksichtigen sind.

7. Das Plangebiet liegt an einem relativ stark geneigten Hang. Im Falle von Starkregen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden ist mit Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen zu rechnen.

8. Die erforderlichen Rodungen dürfen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zum Schutz der Brutvögel durchgeführt 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. 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.

11. Im Plangebiet befindet sich eine ehem. Luftschutzstollenanlage. Betroffen sind hier die Flurstücke 600/5, 600/8 und 600/23 bzw. deren Teilflächen im Geltungsbereich. Vor Durchführung baulicher Maßnahmen sind die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Die evtl. Durchführung von Erkundungsmaßnahmen und die Ergebnisse sind der Landesbergdirektion und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mitzuteilen. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen sind mit der Landesbergdirektion und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben abzustimmen.

12. Die bei der Herstellung von Straßen, Wegen und Entwässerungseinrichtungen entstehenden Böschungen sowie der Stützbeton für Einfassungen öffentlicher Verkehrsflächen, sind auf den Grundstücken zu dulden. Der Eingriff des Stützbetons in das Grundstück beträgt max. 50 cm in der Breite und in der Tiefe (vertikale Ausdehnung). Der Unterbau der Verkehrsflächen sowie notwendige Untergrundverbesserungen z.B. durch grobes Haufwerk sind ebenfalls in einer Breite bis zu 2,00 m zu dulden. Dies gilt auch auf den unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücken.

Schwäbisch Gmünd

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Nr. 165 F "Zeiselberg"

Gemarkung **Schwäbisch Gmünd** — Lageplan
Flur **Schwäbisch Gmünd** — Maßstab **1 : 250**

Aufstellungsbeschluß nach § 2 (1) BauGB 20.12.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 (1), 13a (3) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a (3) Nr. 2 BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Für den Entwurf
LK&P
Stand 16.04.2018 / 30.08.2018

Amt für Stadtentwicklung
Planungsunterlage entspricht § 1 Abs. 2 PlanZVO — Abteilung Stadtplanung, Stadtentwicklung und Städtebau
Datum
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 (Text nebenstehend) nach § 10 (1) BauGB
Genehmigung nach § 10 (2) BauGB

Ausfertigung
für Inhalt und Verfahren — Schwäbisch Gmünd, den
Bürgermeisteramt
Richard Arnold
Oberbürgermeister

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

P:\PRIVAT\18VG003\CAD\BPL\Lageplan_250h_18VG003_2019_01_02.vwx