

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
Nr. 1152 IX „LIDO AREAL, KÖNIGSTURMSTRASSE“
Stand 12.12.2017

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 Bebauungsplanes
Nr. 1152 IX „Lido Areal, Königsturmstraße“

Vorhaben und Erschließungsplan § 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB	Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (MU 1) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 (3a) BauGB).
1.1 Art der Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 6a BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 und § 1 (5) BauNVO	Urbanes Gebiet innerhalb des festgesetzten urbanen Gebietes - werden Ausnahmen i. S. v. § 6a (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO	Die Zahl der Vollgeschosse ist im MU 2 als Mindest- und Höchstgrenze sowie im MU 1 als 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. Das Höchstmaß der zulässigen Gebäudehöhe, gemessen von der hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe (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 Traufhöhe im MU 2, gemessen von der hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (vgl. Ziffer 1.10) bis 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.
- 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.
Abweichende Bauweisen (a1 und a2)
Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. mit § 74 (1) Nr. 7 LBO sind geringere Abstandsflächen zulässig.
- a1 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.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien 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, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 1.6 Nebenanlagen**
§ 14 (1) i.V.m. § 23 (5) BauNVO
- Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Hinsichtlich der Zulässigkeit sonstiger untergeordneter Nebenanlagen wird auf die Festsetzung Ziff. 1.4 verwiesen.
- 1.7 Stellung baulicher Anlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Sofern im Plan Firstrichtungen eingetragen sind, sind diese zwingend einzuhalten.
Abweichungen von bis zu 3° von den eingetragenen Firstrichtungen sind allgemein zulässig.

-
- 1.8 Verkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr.11 BauGB
Mischverkehrsfläche.
- 1.9 Pflanzgebote**
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 1.9.1 Einzelbäume auf privaten Grundstücksflächen**
Entsprechend dem schematischen Eintrag im Lageplan sind mittel- bis großkronige Laubbäume anzupflanzen.
Stammumfang für Laubbäume mind. 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Gelände.
Pflanzliste siehe Hinweise Nr. 12
Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist zulässig (Zufahrt, Grenzen, Leitungen), soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.
- 1.9.2 Sonstiges**
Nicht heimische Nadelgehölze / Koniferen (Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.
- 1.10 Höhenlage der baulicher Anlagen**
(§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 16 (3) BauNVO
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ist gemäß dem Einschrieb im Lageplan im MU 1 zwingend mit einer maximalen Abweichung von +/- 50 cm und im MU 2 als Obergrenze festgesetzt.
- 2. Örtliche Bauvorschriften**
Nr. 1152 IX „Lido Areal, Königsturmstraße“
- 2.1 Dächer**
§ 74 (1) Nr. 1 LBO
- 2.1.1 Dachform, Dachneigung**
Im MU 2 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig.
- 2.1.2 Dacheindeckung**
Flachdächer von Hauptgebäuden sind mindestens extensiv (Substratstärke mindestens 10 cm) zu begrünen.
- 2.2 Werbeanlagen**
§ 74 (1) Nr. 2 LBO
Werbeanlagen dürfen 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 Garagenzufahrten und Stellplätze** Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen private Verkehrs-, Park- und Hofflächen wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden.
- 2.4 Abstandsflächen**
(§ 74 Abs. 6 i.V. mit § 5 LBO) 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.

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.
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 öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.
4. 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.
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 natürli-

- chen 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. 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.
 7. 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.
 9. 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 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.
 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

Zur textlichen Festsetzung 1.9.1

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