

Kreis **OSTALBKREIS**
Stadt **ELLWANGEN**
Gemarkung
Flur

Plangebiet Nr.: 621400.3

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS §2 ABS.1 BAUGB
GEFASST AM 07.03.2013
UND IM AMTSBLATT NR. 11
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
AM 15.03.2013

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS §3 ABS.1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 07.03.2013
DURCHGEFÜHRT
VOM 25.03.2013 BIS 05.04.2013

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 26.09.2013
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS §3 ABS.2
BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IM
AMTSBLATT NR. 43
VOM 04.11.2013 BIS 06.12.2013

SATZUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS §10 BAUGB UND §74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST
AM 27.03.2014

AUSGEFERTIGT
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANS
MIT DEM AM 27.03.2014 GEFASSTEN
SATZUNGSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.
ELLWANGEN,

IN KRAFT GETRETEN
GEMÄSS §10 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. AM
ZUR BEURKUNDUNG
STADTBAUAMT ELLWANGEN,

STADT ELLWANGEN / JAGST

BEBAUUNGSPLAN

„PARKHAUS ST. ANNA-VIRNGRUND-KLINIK“

Teil 1 – Lageplan + Zeichenerklärung M 1:500

Teil 2 – Planungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

GEFERTIGT:
Ellwangen, 08.08.2013
gez. Machon

Joachim Zorn
Bauingenieur
Ulrich Haag
Landschaftsarchitekt

ANERKANNT:
Stadt Ellwangen,
.....
Leidenberger, Stadtbauamt Ellwangen

Projekt:
EL1105 / 115054

73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 53734
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

In Zusammenarbeit mit:



Architekturbüro Machon
Eichenstraße 51, 73486 Adelmansfelden

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1G vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509, 1510 f)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

1.1 Mischgebiet MI nach § 6 BauNVO

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1, Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung: GB 1 - Krankenhausparkhaus
GB 2 – Krankenpflegeschule/Wohnheim

Zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung wesensmäßig verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Nr.1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO

Zulässig sind Zahl der Vollgeschosse, Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Einschrieben im Plan.

Innerhalb des MI-Gebietes:

Die zulässige Grundflächenzahl kann abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB

3.1 Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO

Innerhalb des MI-Gebietes:

WH - Wandhöhe = 8,70 m,

gemessen zwischen der geplanten Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe (FFB) der Fahrzeughalle und dem oberen Abschluss der Wand (OK Attika) bei Flachdächern bzw. dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf / Krankenhausparkhaus:

WH - Wandhöhe = 9,30 m,

gemessen zwischen der geplanten Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe (FFB) der Eingangsebene des Treppenhauses und dem oberen Abschluss der Wand (OK Attika).

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf / Krankenhauspflegeschule:

WH - Wandhöhe GB 2a = 16,00 m

GB 2b = 13,00 m

GB 2c = 8,00 m

gemessen zwischen der bestehenden Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe (FFB) und dem oberen Abschluss der Wand (OK Attika).

4. Bauweise § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude von mehr als 50 m Länge sind zulässig. Zwischen dem MI-Gebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf - Krankenhausparkplatz ist Grenzbebauung zulässig.

5. Nebenanlagen § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB

5.1 Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sämtliche Stellplatzflächen und Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit "St" bezeichneten Flächen zulässig.

5.2 Sonstige Nebenanlagen

nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Nebenanlagen als Gebäude sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedigungen (siehe B 3).

6. Pflanzgebot

nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist pro 400 m² angefangener Grundstücksfläche ein Laubbaum gemäß Gehölzliste unter "C. Hinweise" anzupflanzen. Die vorhandenen Bäume werden hierbei angerechnet. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1m Höhe über OK Gelände mind. 16 – 18 cm betragen. Pro Baum sind min. 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.

7. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB

Innerhalb der im Plan mit Leitungsrechten und mit Geh- und Fahrrechten gekennzeichneten Flächen dürfen keine baulichen Anlagen bzw. die Durchfahrt behinderten Bauwerke erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Leitung beeinträchtigt oder gefährdet bzw. die Befahr- oder Begehbarkeit der Fläche eingeschränkt oder behindert werden. Alle Vorkehrungen und Handlungen, durch die der Bestand und die Benutzung der Anlagen sowie die weiteren Rechte des Berechtigten erschwert, vereitelt oder beeinträchtigt werden, sind zu unterlassen.

Folgende Flächen sind ausgewiesen:

- 7.1 Geh- und Fahrrecht – GFR 1
zu Gunsten des Flst. Nr. 595
- 7.2 Fahrrecht – FR 2
zu Gunsten des Teils des Flst. Nr. 595/2 (Krankenpflegeschule)
- 7.3 Leitungsrecht – LR 1 (Wasserleitung, Kabel BW und Telekom)
Versorgung der Flst. Nr. 595, 600/2 und 600/1, Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Ellwangen GmbH, Kabel BW und Telekom, die Breite des Schutzstreifens beträgt 4m (jeweils 2m von der Rohrmitte)
- 7.4 Leitungsrecht – LR 2 (Wasserleitung)
Versorgung des Flst. Nr. 595, Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Ellwangen GmbH, die Breite des Schutzstreifens beträgt 4m (jeweils 2m von der Rohrmitte). Die Zufahrt zu den Versorgungsleitungen ist über die Feuerwehzufahrt zu sichern.
- 8. Festsetzung baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen zum Schutz vor bzw, zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB**
- Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf / Krankenhausparkplatz sind folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu erfüllen:
- 8.1 Im Parkhaus darf die maximale Zahl von 174 Stellplätzen nicht überschritten und das Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Außenwände und Brüstungen) von $R'_{w,R} = 54$ dB muss erreicht werden (Grundlage der "Schallimmissionsprognose für den Neubau eines Parkplatzes" der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 15.11.2012).
- 8.2 Die Schranke ist im Gebäudeinneren vorzusehen.
- 8.3 Zur Reduzierung der Innenpegel muss eine maximale Nachhallzeit von $T_{max} = 1,0$ Sek. erreicht werden. Diese ist durch die Einbringung einer vollflächigen Akustikdecke (mittlerer Absorptionsgrad $\alpha_w \geq 0,6$ z.B. Tektalan® A2-TK 50/3 oder glw.) in den Ebenen 1 und 2 zu erwirken.
- 8.4 Die Brüstungshöhe der Ebene 3 ist mit einer Höhe von $h_{Brüstung} = 1,24$ m auszuführen.
- 8.5 Westlich des Treppenhauses (siehe Planeinschrieb) ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von $h_{lsw} = 2,50$ m ab Oberkante Fahrbahnbelag der Ebene 3 auszuführen. Die Lärmschutzwand ist ausgehend vom Treppenhaus bis zur ersten Gebäudeecke zu führen (Länge ca. 9,50 m).

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 337)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509, 1510 f)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Stadt Ellwangen durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO

1.1 Dachform und Dachdeckung

Innerhalb des MI-Gebietes:

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung zwischen 20° und 30° und Flachdächer zulässig.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf / Krankenhausparkplatz:

Für Hauptgebäude sind Flachdächer zulässig.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf / Krankenhauspflegeschule:

Für Hauptgebäude sind Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung der Satteldächer ist nur mit rotbraunem Dachdeckungsmaterial zulässig. Ausgenommen sind Lichtkuppeln bzw. Lichtbänder im Firstbereich. Ausnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie können zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.3 Farbgestaltung der Fassaden

Die Farbgestaltung der Fassaden soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

2. Gestaltung von Stellplätzen § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO

PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteine, Dränstein-Pflaster o. ä. auszuführen.

3. Werbeanlagen § 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO

Beleuchtete Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig. Werbeanlagen als Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO

Einfriedungen dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der Einfriedigung ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten (maßgebend ist Hinterkante Bordstein bzw. befestigte Fläche bis Vorderkante Einfriedigung).

Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des Nachbarrechtes in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

5. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs. 3, Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. HINWEISE

1. Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich werden Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt (siehe Lageplan – Nachrichtliche Übernahme der archäologischen Verdachtsfläche).

Sollten bei der Durchführung der Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Stadt Ellwangen umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Auf die Möglichkeit von Grabungen, bzw. archäologischer Begleitung der Maßnahmen zu Lasten und auf Kosten des Veranlassers wird vorsorglich hingewiesen.

2. Nachweis über Altlasten, Munitionsreste etc.

Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern.

Die zuständige Fachbehörde (Landratsamt) und die Gemeindeverwaltung sind sofort zu unterrichten. Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden. Die Beseitigung aller Altlasten gehen zu Lasten der Grundstücksbesitzer und deren Rechtsnachfolger.

Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht umgehend zu informieren.

3. Hinweis auf bestehende Leitungen

Auf den überplanenden Grundstücken verlaufen nach Erkenntnisstand des Landratsamtes, Geschäftsbereich Liegenschaften folgende Leitungen:

- eine Mittelspannungsleitung über die Fläche, auf der das Parkhaus entstehen soll, in Richtung der Krankenpflegeschule bzw. des Personalwohnheims der St. Anna-Virngrund-Klinik,
- ein Kabelkanal mit Segmenten für EDV-Datenkabel zur Anbindung der Krankenpflegeschule sowie Signalkabel, Telefonleitungen der Telekom, eine 220 V Stromleitung sowie ein TV-Kabel von KabelBW,
- eine Fernwärmeleitung von der St. Anna-Virngrund-Klinik, die sich auf dem Baufeld in zwei Leitungsstränge verzweigt und sowohl die Krankenpflegeschule als auch das DRK-Gebäude versorgt.

Die Verlegung der bestehenden Leitungen ist mit den Betreibern und Eigentümern der Liegenschaften abzustimmen.

4. Baugrunduntersuchung

Das Regierungspräsidium Freiburg weist darauf hin, dass sich das Plangebiet nach Geologischer Karte im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Stubensandstein-Formation befindet.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

Das Regierungspräsidium Freiburg weist außerdem darauf hin, dass für Bohrungen eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 4 Lagerstättengesetz beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau in Freiburg besteht.

5. Ordnungswidrigkeiten

Auf § 213 Baugesetzbuch (BauGB) wird hingewiesen.

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

6. Freiflächengestaltung

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Pflanzliste Baumarten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

7. Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parkhaus St. Anna-Virngrund-Klinik“ ersetzt teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan „Änderung - Klingenwiesen – Dalkinger Straße im Bereich der Krankenpflegeschule“ (genehmigt am 01.06.1970) und den rechtskräftigen Bebauungsplan „Änderung - Klingenwiesen – Dalkinger“ (genehmigt am 17.07.1967).

8. Schalltechnische Untersuchung

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung „Schallimmissionsprognose für den Neubau eines Parkplatzes“ der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 15.11.2012 verwiesen, die bei der Stadtverwaltung Ellwangen eingesehen werden kann.