

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : ELLWANGEN

PLANGEBIET NR: 621.4018

ENTWURF GEFERTIGT
STADTPLANUNG ELLWANGEN

ELLWANGEN, DEN 27.10.2016

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

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

AM

ENTWICKELT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB
AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH SEIT 18.07.2003

AUSGEFERTIGT:
ELLWANGEN, DEN

GEZ:

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. AM
ZUR BEURKUNDUNG
STADT ELLWANGEN, DEN

BEBAUUNGSPLAN

"BURGUNDSTRASSE"

TEIL 1 - PLANTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN/
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SPITALSTRASSE 4
73479 ELLWANGEN
TEL. 07961/84-387
e-mail: stadtplanung@ellwangen.de


STADT ELLWANGEN
STADTENTWICKLUNG UND WIFÖ

Bebauungsplan „Burgundstraße“ in Ellwangen

Textteil

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

a) Zulässige Arten von Nutzungen

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO): keine.

c) Nicht zulässige Arten von Nutzungen: Ausnahmen im Sinne § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig, dies sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

a) Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Festgesetzt ist die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend Planeinschrieb.

b) Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Festgesetzt ist die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend Planeinschrieb.

c) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Festgesetzt ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeinschrieb.

d) Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO):

Die Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch Planeinschrieb der zulässigen Firsthöhe (FH) als Höchstmaß. Die Firsthöhe (FH) beinhaltet das gesamte Gebäude einschließlich Dach und Dachaufbauten bis zur Oberkante First (Oberkante Dachhaut) und wird gemessen jeweils ab der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH).

3. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden) ist als Höhe über NN (Normal Null) durch Planeinschrieb festgesetzt. Abweichungen bis zu + 0,5 m und - 1,0 m sind zulässig.

4. **Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Entsprechend Planeinschrieb ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
5. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**
Festgesetzt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen entsprechend den Eintragungen im Planteil.
6. **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO einschließlich Gebäude (wie Gerätehütten, Gewächshäuser u.ä.), sind auf den festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig, nicht jedoch in den Flächen zwischen Gebäudeflucht und öffentlicher Verkehrsfläche. Ausgenommen davon sind Fahrradabstellanlagen, Einfriedigungen und Stützmauern sowie Abstellanlagen für Abfall- und Wertstoffbehälter. Alle Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 2 (2) Landesbauordnung (wie Gerätehütten, Gewächshäuser u.ä.) sind je Baugrundstück nur bis insgesamt max. 20 m³ zulässig.
7. **Flächen für Stellplätze und Garagen mit Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der im Planteil dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der Flächen für Garagen sind auch Carports zulässig.
Carports sind im Plangebiet nur als überdachte Stellplätze ohne Seitenwände zulässig; Carports und Garagen sind nebeneinander entsprechend den Eintragungen im Planteil zulässig.
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Garagen ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen und zu unterhalten, Substrathöhe > 10 cm.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den festgesetzten Baufenstern zulässig.

Stellplätze und Zufahrten dürfen nur mit offenen, wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster befestigt werden.
8. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die Zahl der Wohnungen ist auf sieben Wohnungen je Baugrundstück und insgesamt 14 im Plangebiet beschränkt.
9. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)**
Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Planeintragungen festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
10. **Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Die oberirdische Führung von Freileitungen, die der Telekommunikation oder der Stromversorgung dienen, ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Alle Leitungen sind unterirdisch zu führen.
11. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Südlich des Geltungsbereiches verläuft eine 110 kV-Stromleitungstrasse. Der dazu einzuhaltende Schutzstreifen von 21 m zur Leitungssachse liegt teilweise im Plangebiet im südlichen Bereich. Dieser Bereich ist entsprechend der Eintragung im Planteil als Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers (Netze BW GmbH) festgesetzt. Die Fläche des Leitungsrechts (Schutzstreifen) ist auf den als nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Flächen von Bebauung freizuhalten. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Bebauung nur bis zu einer Ge-

samthöhe von maximal 454,00 m üNN zulässig. Bepflanzungen sind im Schutzstreifen nur bis maximal 2,00 m Höhe über Oberkante Gelände am Pflanzungsort zulässig.
Hinweis: geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsrechts (Schutzstreifens) sind mit dem Netzbetreiber (Netze BW GmbH) in Form einer Bauvoranfrage abzustimmen.

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- a) Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind entlang der Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksgrenzen nur Hecken und Sträucher aus heimische standortgerechte Laubgehölze zulässig (d.h. beispielsweise keine Thujahecken).
- b) Dachbegrünung: Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen und zu unterhalten, Substrathöhe > 10 cm.
- c) Anpflanzung von Einzelbäumen
An den im Planteilteil festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (Obstbäume 10 – 12 cm), gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
Abweichungen von den im Planteil festgesetzten Standorten sind bis zu 3,0 m zulässig, wenn die Anzahl der Bäume und das Gestaltungsprinzip beibehalten werden. Von unterirdischen Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m ab Baumstamm einzuhalten. Einzelne anzupflanzende Bäume sind im Planteil als „Beispielstandorte“ festgesetzt, deren Standorte sind unverbindlich. Das Nachbarrecht ist zu beachten.
Die Bäume sind in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet oder in einer Grünfläche anzupflanzen. Gegen das Befahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Die einzelnen unversiegelten Pflanzflächen müssen jeweils mindestens 10 m² betragen und sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind überfahrbare Baumscheiben mit Rostabdeckungen mit min. 10 m².
- d) Begrünung von Baugrundstücken
Mindestens 30 % der Baugrundstücksflächen sowie alle unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen (soweit für sie keine weitergehenden Festsetzungen getroffen sind) sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

B. HINWEISE (§ 9 ABS. 6 BauGB)

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale (§ 20 DSchG)

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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

2. Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Landratsamt unterrichtet werden. Wird im Zuge von Baumaßnahme unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren (§ 37 (4) WG). Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3. Bodenschutz / Erdaushub

Der belebte Oberboden ist durch fachgerechtes Abheben, Zwischenlagern und Wiederverwenden zu

sichern. Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z. B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf den Baugrundstücken verbleiben kann. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

4. Baugrund

Im Vorfeld von weiteren Planungen oder Bauarbeiten werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen, Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdeten Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben festgestellt werden, muss das Landratsamt unverzüglich unterrichtet werden. Weitergehende Maßnahmen sind dann in Abstimmung mit dem Landratsamt durchzuführen.

6. Hinweis auf Pflichten der Eigentümer

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB)

7. Kriminalprävention

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet eine individuelle und kostenlose Bauplanberatung für Architekten und Bauwillige an.

8. Planunterlage

Die Planunterlage - im Sinne von §1 Abs.2 PlanzV - hat den Stand März 2016.

9. Freiflächengestaltung

Den Bauvorlagen soll mit dem Stellplatznachweis ein Freiflächengestaltungsplan M = 1:200 (Bepflanzungsplan) beigelegt werden, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen darstellt. Nachzuweisen ist mindestens die Geländegestaltung und die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen.

10. Allgemein

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213 Abs. 1 BauGB

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflocke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Burgundstraße“ in Ellwangen

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), in Kraft getreten am 1. März 2010
zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2
G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

C. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1. Zulässige Dachform:

- für Hauptgebäude: Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 28-35 °
- für Nebengebäude: Satteldach mit gleicher Neigung wie das Hauptgebäude oder Flachdach.

Satteldächer sind mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch mit beidseitig gleicher Neigung, zulässig.

1.2. Dachdeckung

Geneigte Dächer sind mit rot (in Anlehnung an RAL 3003) bis rotbraunen (in Anlehnung an RAL 3011) Ziegeln bzw. Betondachsteinen zu decken.

Flachdächer sind zu begrünen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen)

Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Neigung der Dächer anzubringen.

1.3. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

1.4. Je Gebäude sind nur jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zugelassen:

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Sie müssen waagrecht vom Hausgrund gemessen einen Abstand einhalten von mind. 1,50 m zum First und 1,50 m zu den Ortsgängen.

2. Farbgebung (§ 74 (1), 1 LBO)

Auffällige und grelle Farben (z.B. RAL 1026 bzw. RAL 3026) sind nicht zulässig; zulässig sind gedeckte Farbtöne entsprechend der Erdfarbenskala.

3. Werbeanlagen (§74 (1), 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Größe von max. 1,00 m² zulässig. Je Baugrundstück ist nur eine Werbeanlage an der Nordfassade des Hauptgebäudes im Erdgeschoss oder in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig.

Nicht zulässig sind:

- sich bewegende Werbeanlagen und elektronische Wechselwerbeanlagen
- Lichtwerbung in grellen und fluoreszierenden Farben
- Sonstige Lichtwerbung, insbesondere Sky-Beamer
- Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sowie Lichtprojektionen auf Außenwänden und Böden

4. Garagen, Carports und Stellplätze

4.1. Gestaltung von Garagenzufahrten (§ 74 (1), 3 LBO)

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten. Zufahrten und Stellplätze sind wasser-durchlässig herzustellen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen).

4.2. Stellplätze und Garagen (§ 37 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Pro Wohnung ist mindestens 1 selbständig nutzbare(r) Stellplatz, Garage oder Carport nachzuwei-sen.

4.3. Gestaltung und Nutzung der Freiflächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1), 3 LBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind überwiegend gärtnerisch anzulegen und mit zumin-dest einzelnen standortheimischen Bäumen, Sträuchern oder Gehölzgruppen zu bepflanzen.

5. Einfriedungen (§ 74 (1), 3 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf 0,80 m nicht überschreiten. Es sind nur lebende Einfriedungen zulässig, z.B. Hecken (keine Thujahecken - siehe dazu planungsrechtliche Festsetzungen) und Sträucher. Mit diesen ist zur Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, gemessen vom Stamm der Pflanze. Lebende Einfriedungen sind entsprechend zu-rückzuschneiden.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Der Geländeausgleich darf nur durch Böschungen erfolgen. Aufschüttungen sind bis höchstens 3,00 m, Abgrabungen bis höchstens 1,00 m zugelassen. Entlang von Grundstücksgrenzen sind nur Böschungen mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 zulässig.

Stützmauern sind nur ausnahmsweise in kleinräumigen, eng begrenzten Bereichen zulässig (wie bei-spielsweise zwischen den beiden geplanten Gebäuden im Plangebiet, für Terrassen, Kellerabgänge, an der Ostgrenze zum Grundstück Burgundstraße 18). Stützmauern sind nur als Bruchsteinmauer (Natur-stein unvermörtel) zulässig.

7. Parabolantenne für den Satellitenrundfunkempfang (§ 74 (1) 4 LBO)

Parabolantennen (Satellitenschüssel) sind nur in einem dem Hintergrund angepassten Farbton mit mat-ter Oberfläche zulässig. Sie sind möglichst so anzubringen, dass sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Je Gebäude ist nur eine Außenantenne als Gemeinschaftsanlage zulässig.

8. Regenwasserrückhaltung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen mit Aufstauraum zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu nutzen bzw. gedrosselt mit maximal 0,15 l/s (Drosselab-fluss) abzuleiten. Je 100 m² Dachfläche müssen 2 m³ freier Speicherraum zur Verfügung stehen. Zur Ab-leitung von Starkregen können die Anlagen durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.

9. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Burgund-straße“.