

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : ELLWANGEN
FLUR :

PLANGEBIET NR: 61.4001.2

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS
§ 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM 10.04.1997
UND IM AMTSBLATT NR. 17
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 25.04.1997

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS
§ 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 11.11.2004
DURCHGEFÜHRT
VOM 24.11.2004 BIS 10.12.2004

ENTWURF GEFERTIGT
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN 13.06.2005

Adcy

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

SATZUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS §10 BAUGB U. § 74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST

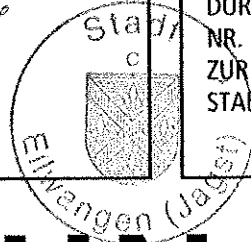
AM 09.03.06

ENTWICKELT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB
AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH
SEIT 08.01.1977 / 15.05.1982 / 20.09.1996

AUSGEFERTIGT:
ELLWANGEN/J., DEN

14.03.2006

bm



IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. 13 AM 31.03.2006
ZUR BEURKUNDUNG
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN 11.04.2006

BEBAUUNGSPLAN

"KARLSTRASSE NORD"

TEIL 1 - LAGEPLAN + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN/
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SPITALSTRASSE 4
73479 ELLWANGEN
TEL. 07961/840
e-mail: info@ellwangen.de

STADT  ELLWANGEN
STADTPLANUNGSAMT

Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Karlstraße Nord - Polizei"

Textliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 - vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I, Seite 58).
In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1 Dachgestaltung

(§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 Dachform
Satteldächer sind nur beidseitig gleicher Neigung zulässig.
- 1.2 Dachdeckung
Geneigte Dächer sind mit rot bis rotbraunem Material zu decken.
- 1.3 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- 1.4 Je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zugelassen:
Dachaufbauten dürfen die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Sie müssen waagrecht vom Hausgrund gemessen einen Abstand einhalten von mind.:
0,50 m zur Traufe,
1,50 m zum First und
1,50 m zu den Ortgängen.

2 Farbgebung:

(§ 74(1), 1 LBO)

- 2.1 Auffällige und grelle Farben sind nicht zulässig; zulässig sind gedeckte Farbtöne entsprechend der Erdfarbenskala.

3 Werbeanlagen

(§74 (1), 2 LBO)

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen dürfen nicht größer als maximal 5 m² sein und sie dürfen die maximal zulässige Wandhöhe nicht überschreiten.
- 3.3 Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht ist nicht zulässig.

4 Gestaltung von Garagenzufahrten

(§ 74(1), 3 LBO)

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.

5 Freiflächengestaltung

(§ 74(1), 3 LBO)

Die Gestaltung der Grundstückszufahrten und –umfahrungen, der Stellplätze und etwaiger Lagerplätze, der Geländeabstützungen (Trockenmauern, Mauern), der Geländemodellierungen sowie der sonstigen unbebauten Flächen ist hinsichtlich Lage, Höhenlage, Materialwahl und Gestaltung in einem Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1:200 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Bebauungsplan „Karlstraße Nord - Polizei“

Textliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 - vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I, Seite 58).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzungen

(9 (1) 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

1.1.1 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen
(§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

Nicht zulässig sind die im Mischgebiet allgemein zulässigen Einrichtungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne § 4a (3) 2 BauNVO.

1.1.2 Ausnahmen

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Bau NVO nicht zulässig.

2 Grünflächen

(9 (1) 1 BauGB)

2.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Innerhalb der privaten Grünflächen sind keinerlei bauliche Anlagen, Nebenanlagen oder Befestigungen zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl und die zulässige Geschossflächenzahl durch Planeinschrieb festgesetzt

4 Höhenlage

(9 (2) BauGB)

4.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die im Plan festgesetzten max. Wandhöhen (WH) beziehen sich auf den Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an den Traufseiten, bzw. bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika.

Ausnahme:

Die max. Gebäudehöhe darf durch Untergeordnete Bauteile um 2,00 und durch Antennen bis 12 m überschritten werden.

5 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

In Gebieten mit abweichender Bauweise können die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

6 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1), 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen bis zu 2,0 m überschritten werden.

7 Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

7.1 Garagen, überdachte Stellplätze

(§ 12 (6) BauNVO)

sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Grenzen für Garagen zulässig.

7.2 Sonstige Nebenanlagen

(14 (1) BauNVO)

sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Grenzen für Gargagen zulässig.

7.3 Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes dienen

(14 (2) BauNVO)

sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes

(9 (1) 24 BauGB)

8.1 Lärmschutz

Im Plangebiet sind aufgrund von Geräuschemissionen aus Verkehrslärm gemäß § 9 BauGB für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

9 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

9.1 Für die im Plan festgesetzten Flächen und Einzelbäume sind standorttypische, als heimisch geltende Arten (siehe Hinweise Punkt 7) zu verwenden.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und insbesondere während der Bauzeit sind jegliche Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch entsprechende Neupflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

¹ Hierzu wird auf die DIN 18 920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) verwiesen.

9.2 Pflanzgebot für Laubbäume auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung der Baugrundstücke mit groß- und mittelkronigen Laubbaum-Hochstämmen ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen. Pro Baum sind mindestens 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.

9.3 Dachbegrünung

Flachdächer (Neigung 0° - 5°) sind mindestens extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
Substrathöhe > 10 cm.

10 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers:

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

- 11.1 Innerhalb der Schutzstreifen sind keine tiefwurzelnden Gehölze und keine baulichen Anlagen, ausgenommen Einfriedigungen entsprechend Nr. 4 der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

B. Hinweise

1. Leitungen

Im Plangebiet verlaufen hochwertige Kommunikationsanlagen (Kabelkanäle und Schachtanlagen). Auf die Kabelanlage muss insbesondere im Baustellenbereich des Neubaus für die Polizei Rücksicht genommen werden.

2. Geologie

Der Bau von Erdwärmesonden wäre möglich.

3. Hinweis auf Bodenfunde:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 20 Denkmalschutzgesetz), sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird nach § 27 DSchG verwiesen.

4. Altlasten

Im Rahmen der Erhebung von Altlasten ist im Plangebiet ein sog. Altstandort bekannt (siehe Planeintrag und Begründung 5.4 Altlasten).

5. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer:

(§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper mit Zubehör, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

6. Kriminalprävention

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

7. Freiflächengestaltung

Den Bauvorlagen soll mit dem Stellplatznachweis ein Freiflächengestaltungsplan M = 1:200 (Bepflanzungsplan) beigelegt werden.

Zur Umsetzung der Pflanzgebote und für sonstige Bepflanzungen werden folgende Gehölze empfohlen:

Mostäpfel/

Verwertungsäpfel:

Josef Musch
Kaiser Wilhelm
Bittenfelder
Bohnapfel
Maunzenapfel
Roter Trier Weinapfel
Brettacher
Hauxapfel
Wiltshire
Jacob Fischer
Gewürzluke
Gravensteiner
Öhringer Blutstreifling

Mostbirnen/

Verwertungsbirnen:

Schweizer Wasserbirnen
Oberösterreichischer Weinbirnen
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne

Kirschen:

Hedelfinger Riesen
Büttners Knorpel
Schneiders Knorpel
Wildkirsche

Feldgehölze:

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Kahle Felsenbirne
Hainbuche
Roter Hartriegel
Haselnuss/Waldhasel
Eingriffiger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gemeiner Liguster
Rote Heckenkirsche
Wildapfel
Holzapfel
Vogelkirsche
Stieleiche
Hundrose
Mehlbeerbaum
Speierling
Winterlinde
Feldulme

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Amelanchier laevis
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus communis
Malus sylvestris
Prunus avium
Quercus robur
Rosa carina
Sorbus aria
Sorbus domestica
Tilia cordata
Ulmus carpinifolia

Gehölze, geeignet für Straßenrand und im Verkehrsgrün:

Feldahorn
Spitzahorn
Säulenförmiges Spitzahorn
Bergahorn
Blutkastanie
Gefülltblühende Roskastanie
Hainbuche
Säulen-Weißbuche
Apfel-Dorn
Hahnen-Dorn
Gemeine Esche
Zierapfelformen
Stiel-Eiche
Großblaubige Mehlbeere
Oxelbeere
Schwedische Mehlbeere
Krim-Linde
Amerikanische Stadtlinde
Holländische Linde

Acer campestre
Acer platanoides
Acer platanoides Columnare
Acer pseudoplatanus
Aesculus carnea
Aesculus hippocast Baumannii
Carpinus betulus
Carpinus betulus 'Fastigiata'
Crataegus 'Carrierei'
Crataegus crus-galli
Fraxinus excelsior
Malus i. Sorten
Quercus robur
Sorbus aria 'Magnifica'

Sorbus intermedia
Tilia euchlora
Tilia 'Greenspire'
Tilia intermedia

Die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft ist hinsichtlich Pflanzort, Gattung und Art und eventuell besonderen Pflanzenmaßnahmen (Pflanzscheibengröße, Baumschutzmaßnahmen, Rankgitter) hinreichend darzustellen.

Die Maßnahme der Freiflächengestaltung sind spätestens bis zum Ende der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

6 Einfriedigungen

(§ 74(1), 3 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen darf außerhalb des Baufensters entlang der Straße 0,80 m nicht überschreiten.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigung bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Mit lebenden Einfriedigungen (Hecken u.ä.) und bei Anschluss der Einfriedigung unmittelbar an die Fahrbahn, ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Lebende Einfriedigungen sind entsprechend zurückzuschneiden.

7 Rundfunk- und Fernsehantennen:

(§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne oder ein farblich angepasster Parabolspiegel zulässig.

8 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinn+ von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt.