

STADT ELLWANGEN (JAGST) - OSTALBKREIS

Bebauungsplan "Mörikestraße - Schöner Graben"

TEXTTEIL zum Bebauungsplan

Stand: 29.3.1995/  
6.4.1995

I. Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- die Landesbauordnung Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, ber. 1984 S. 519) geändert durch Gesetze vom 1.4.1985 (GBl. S. 51) vom 22.2.1988 (GBl. S. 55) und vom 17.12.1990 (GBl. S. 426).

2. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden sämtliche bisher bestehenden Bebauungspläne und Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die in den Bebauungsplan "Mörikestraße - Schöner Graben" einbezogenen Teilbereiche der Bebauungspläne:

- "Klingenwiesen / Dalkinger Strasse", gen. 17.07.1967
- "Käppeleswasen", gen. 18.02.1969
- "1. Änderung Freigässleswiesen", gen. 10.09.1969

sowie für die innerhalb des Plangebietes bestehenden Bau-

- linien vom:
- 21.03.1879
  - 25.05.1900
  - 17.06.1902
  - 22.02.1912
  - 27.09.1955
  - 17.01.1957
  - 30.01.1964
  - 30.09.1965.

3. Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- die Planzeichnung M 1:500 (Lageplan)
- die textlichen Festsetzungen (Textteil).

Dem Bebauungsplan beigelegt sind die Begründung und als deren Anlagen

- die Ausbaupläne der Verkehrsflächen des Ing. Büros Grimm vom 10.3.1995
- der Grünordnungsplan des Büros ARP vom 29.3./6.4.1995
- die Schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Pressel und Molnar vom 29.3.1995 mit Karte zum Verkehrslärm aus dem Neubau der Südtangente
- das Gutachten zu Schadstoffimmissionen des Büros für Technische Messungen Dr. Ing. H. Gross vom April 1994
- das Ingenieurgeologische Gutachten des Büros für Geotechnik (Kurzbericht vom 2.11.1993, Aktenvermerk vom 2.8.1994, Ausführungen zum Grundwasserschutz vom 28.3.1994).

II. Festsetzungen in Textform

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA - entsprechend § 4 BauNVO

1.2 Besondere Wohngebiete - WB - entsprechend § 4 a BauNVO

1.2.1 Nutzungsbeschränkung

- In Anwendung von § 1 (5) BauNVO sind im WB-Gebiet die Nutzungen nach § 4 a (2) 3 - sonstige Gewerbebetriebe - nicht zulässig.
- In Anwendung von § 1 (6) BauNVO sind im WB-Gebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 a (3) 2 - Vergnügungsstätten - 3 - Tankstellen - nicht zulässig.

1.3 Mischgebiete - MI  
entsprechend § 6 BauNVO

1.3.1 Nutzungsbeschränkung

- In Anwendung von § 1 (5) und (6) BauNVO sind die Nutzungen nach § 6 (2) 7 BauNVO - Tankstellen - § 6 (2) 8 BauNVO - Vergnügungsstätten - und § 6 (3) BauNVO - Vergnügungsstätten - nicht zulässig.

1.4 Gewerbegebiete - GE  
entsprechend § 8 BauNVO

1.4.1 Nutzungsbeschränkung

- In Anwendung von § 1 (5) BauNVo sind die Nutzungen nach § 8 (2) 3 - Tankstellen - nicht zulässig.
- In Anwendung von § 1 (6) BauNVo sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) 3 - Vergnügungsstätten - nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) und (3) BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

- 2.1 Zahl der Vollgeschosse (Z) entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen des Lageplans.
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) als Obergrenzen entsprechend Planeintrag in den Nutzungsschablonen des Lageplans.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 (2) BauNVO)  
Entsprechend Planeintrag im Lageplan werden festgesetzt:

- o- offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- a<sub>1</sub>- abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO als Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge
- a<sub>2</sub>- abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO als Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelänge auf max. 12 m, Grenzabstände siehe Ziff. II D 7
- a<sub>3</sub>- abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, an den mit Pfeilen gekennzeichneten Grundstücksgrenzen ist Grenzbau mit eingeschossigen Gebäuden zulässig
- a<sub>4</sub>- abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, Grenzbau auf der gekennzeichneten Grenze zulässig.

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 21 a und 23 (5) BauNVO)

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Flächen mit besonderen Nutzungszwecken aus städtebaulichen Gründen (§ 9 (1) 9 BauGB)

Zur Deckung des Parkierungsbedarfes der Altstadt und des Planungsgebietes wird im Lageplan im Bereich des östlichen "Schöner Graben" eine Fläche nach § 9 (1) 9 BauGB für die Errichtung eines Parkierungsgebäudes festgesetzt.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BauGB)

6.1 Die im Lageplan festgesetzten Sichtflächen sind von Sichtbehinderungen aller Art ab 0,80 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Dies gilt nicht für die in Ziffer II A 13 als Pflanzzwang oder zur Erhaltung festgesetzten Bäume.

6.2 Die im Lageplan nach § 9 (1) 10 BauGB festgesetzte Freihaltefläche zur Überdeckung der unterirdisch verlaufenden Verkehrsfläche gemäß Ziffer II A 7.1 (Abschnitte der Südtangente) ist von einer Überbauung jeglicher Art freizuhalten. Dazu gehören auch:

- Stützmauern, Fundamente und feste Einfriedungen
- mittel- und großkronige Bäume.

Ausgenommen hiervon ist das Wiederherstellen der bestehenden Mauern auf den Flurstücken 227, 228/1 und 228/3.

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

7.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen der Südtangente werden gemäß den Eintragungen im Lageplan oberhalb sowie im Bereich der Untertunnelung unterhalb der Geländeoberfläche mit jeweils bezeichneter Höhenlage (§ 9 (2) BauGB) festgesetzt.

7.2 Die im Lageplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischfunktionsflächen) dienen:

- a dem Fahren und Gehen der Allgemeinheit
- b dem Gehen und Radfahren der Allgemeinheit.

7.3 Über die festgesetzten öffentlichen Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsflächen ist keine Überfahrt zu den angrenzenden Grundstücken zulässig, wenn nicht im Lageplan eine Zufahrt festgesetzt ist.

7.4 Über den Schönbornweg ist die Anfahrbarkeit des Kindergartens für Versorgungsfahrzeuge zulässig.

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

8.1 Die in Gebietsmitte im Lageplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen dienen als Grünanlagen sowie als Spielplätze dem Spielen von Kindern und Jugendlichen und im Winter als Schlittenbahn. Ausstattungen im Sinne der DIN 18 034 und zweckdienliche bauliche Anlagen sind zulässig.

8.2 Die auf Parzelle Nr. 107/1 festgesetzte öffentliche Grünfläche dient als Freibereich des Kulturdenkmals Methodiusturm und als Grünanlage.

8.3 Die zwischen dem Gebäude "An der Mauer 38" und "Obere Straße" festgesetzte öffentliche Grünfläche dient als Grünanlage sowie als Spielfläche dem Spielen von Kindern und Jugendlichen.

Ausstattungen im Sinne der DIN 18 034 und zweckdienliche bauliche Anlagen sind zulässig.

9. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
  - 9.1 Die im Lageplan mit Fahr- bzw. Gehrechten FR 1 bzw. GR 1 festgesetzten Flächen sind mit Fahr- und/oder Gehrechten zugunsten der gekennzeichneten Anlieger zu belasten.
  - 9.2 Die im Lageplan mit Fahrrechten FR 2 festgesetzten Flächen sind mit Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zur Nutzung der unterirdisch verlaufenden Verkehrsfläche gemäß Ziffer II A 7.1 (Abschnitte der Südtangente) zu belasten. Lage, Breite und Höhenlage dieses Fahrrechts sind dem Lageplan zu entnehmen.  
Das Fahrrecht schließt ein Gehrecht für den Notfall ein.
  - 9.3 Die im Lageplan mit Gehrechten GR 2 festgesetzten Flächen sind mit Gehrechten vom 1.05. bis 31.10. jeden Jahres zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
  - 9.4 Die im Lageplan festgesetzten Leitungsrechte LR sind mit Leitungsrechten zugunsten der Abwasserkanäle der Stadt Ellwangen (LR 1) bzw. Stromkabel der UJAG (LR 2) zu belasten.
10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)
  - 10.1 Durch den von der Südtangente und der Querspange ausgehenden Verkehrslärm werden die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) im Einwirkungsbereich der Verkehrsanlagen zum Teil überschritten.  
  
Zum Schutz vor Verkehrslärm, der von den genannten Straßen ausgeht, sind deshalb Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen:
    - 10.1.1 Errichtung der Lärmschutzwände gemäß den Eintragungen im Lageplan.
    - 10.1.2 Einbau von baulichen und/oder technischen Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109) gegenüber schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den im Lageplan festgesetzten Seiten von Bestandsgebäuden sowie bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden innerhalb der im Lageplan hierfür festgesetzten Flächen (L).

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Verkehrsflächen erforderlich werdenden Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern ergeben sich einschließlich ihrer Höhenlage aus den Festsetzungen des Lageplanes sowie aus den Ausbauplänen des Ing.- Büros Grimm vom 10.3.1995 (vgl. Ziffer I 3). Soweit sie auf privaten Flächen liegen, sind sie zu dulden.

12. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

12.1 Zur Vermeidung von Bodenversiegelungen sind öffentliche Parkplätze und private Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine usw.).

12.2 Auf den im Lageplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden als Maßnahmen festgesetzt:

12.2.1 - "Schöner Graben"

Entsiegelung des bestehenden Weges in der Lindenallee zur Verbesserung der Standortbedingungen. Ca. 50 % der vorhandenen Asphaltflächen (vorwiegend im Wurzelbereich der Bäume) müssen entfernt werden.

12.2.2 - "Einfahrtsbereiche" der Südtangente:

Gestaltung von Geländeeinschnitten der Südtangente und der Querspange mit Natursteinmauern als Trockenmauern oder vergleichbaren Systemen.

- Einmündung Querspange / Südtangente
- Einmündung Dalkinger Strasse / Südtangente
- Einmündung Schloßvorstadt / Südtangente

12.2.3 - "Straßenüberdeckung" der Südtangente:

Ausbau eines landschaftspflegerischen Entwicklungsbereiches als Grünverbindung Altstadt / Schöner Graben / Südtangente / Käppeleswasen mit folgenden Pflanzgeboten:

- PFG 1 Hausgärten
- PFG 2 Grünanlage
- PFG 3 Schutzpflanzung
- PFG 4 Grünzäsur

13. Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

13.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Auf den im Lageplan festgesetzten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige, großkronige Laubbäume anzupflanzen.

Die Standorte können ausnahmsweise geringfügig verschoben werden, wenn das Gestaltungsprinzip erhalten bleibt.

Auf die in Ziffer II E 10 aufgeführte Liste der geeigneten Pflanzen im Planungsgebiet wird verwiesen.

#### 13.1.1 PFG 1 Hausgärten

Die im Lageplan festgesetzten Flächen sind als Haus- bzw. Nutzgärten dauerhaft anzulegen. Der Anteil an exotischen Ziergehölzen darf 25 % nicht überschreiten.

#### 13.1.2 PFG 2 Grünanlage

Die Bepflanzung dieser Flächen ist mit prägenden Gehölzgruppen im Wechsel mit offenen Flächen (Rasen, Wiese, Naturwiese) vorzunehmen. Die Pflanzenzusammenstellung und Freiflächengestaltung ist der angestrebten Funktion der Grünanlagen anzupassen (Erholung, Spielen, Naturraum, Biotop).

Die Artenzusammenstellung ist an die potentiell natürliche Vegetation gebunden.

#### 13.1.3 PFG 3 Schutzpflanzung

Die im Lageplan festgesetzten Flächen sind mit einer dichten, abgestuften Baum/Strauch/Staudenpflanzung zu bepflanzen. Zur wirksamen Reduzierung der Staubverbreitung sind mind. 1 Stk. Baum/50 m<sup>2</sup> und 10 Sträucher/20 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Am Rande des Pflanzgebots sind mind. 5 Stauden/m<sup>2</sup> zu pflanzen.

#### 13.1.4 PFG 4 Grünstäsur

Die im Lageplan festgesetzten Flächen sind als durchgehende Grünstäsur mit Bäumen, Sträuchern und Stauden der potentiell natürlichen Vegetation zu bepflanzen.

#### 13.1.5 PFG 5 Ergänzung Lindenallee

Zur Ergänzung und Vervollständigung der bestehenden Lindenallee sind weitere Linden, wie im Lageplan festgesetzt, zu pflanzen.

#### 13.1.6 PFG 6 - Trockenrasen

Zur Begrünung der Natursteintrockenmauern sind Pflanzungen im Sinne einer Magerwiese/Heide auszuführen.

### 13.1.7 PFG 7 - Wiese

Die Flächen neben der Lindenallee sind mit Ausnahme notwendiger Grundstückerschliessungen im Sinne extensiver Naturwiesen zu bepflanzen.

Auf Ziffer II A 6.2 wird ausdrücklich verwiesen.

### 13.1.9 Dachbegrünung

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

### 13.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)

PFB Einzelbäume / Gehölzgruppen. Im Bereich der im Lageplan eingezeichneten Symbole sind die Einzelbäume sowie die vorhandenen Strauchbestände zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten im Bereich von Baum- und Strauchstandorten sind besondere Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes und der Krone zu treffen. Die Festlegungen der DIN 18920 - Schutz von Bäumen - sind besonders zu beachten.

### B. Kennzeichnung von Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

#### 1. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

1.1 Flächen, unter denen soweit bekannt historische Kellersysteme liegen, werden im Lageplan als Flächen entsprechend § 9 (5) BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können.

#### 2. Abbruch baulicher Anlagen (§ 179 BauGB)

2.1 Die im Lageplan entsprechend gekennzeichneten Gebäude und Gebäudeteile müssen für den Bau der Südtangente, der Querspange und der Schallschutzmaßnahmen beseitigt werden. Ihre Eigentümer sind gemäß § 179 (1) BauGB verpflichtet, eine Beseitigung dieser baulichen Anlagen zu dulden.

### C. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

#### 1. Denkmalschutz Gesamtanlage

1.1 Aufgrund von § 19 des Denkmalschutzgesetzes ist die Altstadt Ellwangen/Jagst entsprechend Satzung vom 19.7.1984 eine unter Denkmalschutz stehende Gesamtanlage.



Ein Teil des Schutzbereiches liegt innerhalb des Bebauungsplangebietes und ist im Lageplan entsprechend gekennzeichnet.

2. Kulturdenkmale

2.1 Die Stadtmauer in Sachgesamtheit unterliegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Mörikestrasse - Schöner Graben" als Bau- bzw. Bodendenkmal von allgemeiner Bedeutung dem Denkmalschutzgesetz nach § 2.

2.2 Folgende Einzelanlagen unterliegen nach vorläufigem Kenntnisstand als Kulturdenkmal von allgemeiner Bedeutung dem Denkmalschutzgesetz nach § 2:

- An der Mauer 8, Stadtmauerturm "Methodiusturm"
- An der Mauer 34, Stadtmauerturm
- An der Mauer 36, Stadtmauerrest
- An der Mauer 40, Stadtmauerrest
- An der Mauer 42, Stadtmauerrest
- An der Mauer 44, Stadtmauerturm mit Stadtmauerrest
- Marienstraße 41, Backsteinbau mit Mezzaningeschoß
- Schloßvorstadt 6, Gebäude, Park und Gartenhaus als Sachgesamtheit
- Schönbornweg 8, St.Gertrudis-Schule
- Schöner Graben 13, Schöner Graben-Schule
- Schöner Graben 17, Villa Kröll mit Nebengebäude und Park als Sachgesamtheit
- Schöner Graben 19, Wohnhaus um 1900
- Schöner Graben 23, Wohnhaus von 1887
- Schöner Graben 25, Amtsgericht
- Schöner Graben 25/1, Gefängnis mit Mauer
- Dalkinger Strasse 9, Ackerbürgerhaus
- Löwenkeller (Dalkinger Strasse), Kelleranlagen
- Felsenkeller Widmann (Freigasse), Kellerhaus und Kelleranlagen
- unter Schutz stehendes Detail ist das gußeiserne Kruzifix von 1907 beim Gebäude Dalkinger Straße 7
- Freigasse, Gartenhäuschen.

- 2.3 Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 12 Denkmalschutzgesetz sind
- Freigasse 9, Villa mit Nebengebäude, Park und Einfriedigung als Sachgesamtheit
  - Schwedenturm im Bereich Schloßvorstadt 14.

3. Naturdenkmale

- Die Lindenallee im Verlauf des "Schöner Graben" unterliegt als flächenhaftes Naturdenkmal dem Naturschutzgesetz nach § 24 (1)
- Als Einzelobjekte nach § 24 Nat.Sch.G. sind geschützt:
  - ° Die Eiche am platzartigen Einmündungsbereich des "Schöner Graben" in die Marienstraße,
  - ° Die Eiche an der Mauer im Park des Gebäudes Freigasse 9
  - ° Die Pappel im Park der Villa Kröll, Schöner Graben 17
  - ° Die Stiel-Eiche an der Nordwestgrenze Schlossvorstadt 14
  - ° Die Eiche in der Südwestecke des Garten Schlossvorstadt 6
  - ° Die Eiche und zwei Kastanien an der Alten Steige, Parz. Nr. 232/1.

Die in Ziffer II C 1-3 aufgeführten, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, werden entsprechend § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

D. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 LBO)

1. Gebäude

1.1 Dachgestaltung (§ 73 (1) 1 LBO)

1.1.1 Die im Lageplan eingetragenen Dachformen und Dachneigungen sind einzuhalten.

1.1.2 Als Dachdeckung geneigter Dächer sind nur Ton- oder Betondachziegel in naturroten bis rotbraunen Farbtönen sowie begrünte Dächer zulässig.

Im Ensembleschutzbereich sind nur Tonziegel zulässig.

### 1.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind nur bei Gebäuden zulässig, bei denen die Dachneigung mindestens 35° beträgt.

#### Dachgauben

Die Gesamtlänge von Einzelgauben darf maximal  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge, höchstens jedoch 10 m betragen.

Giebelständige Gauben dürfen eine Länge von 1,50 m nicht überschreiten.

Schleppgauben müssen mit einer Dachneigung von mindestens 12° errichtet werden.

Folgende Abstände müssen eingehalten werden:

- zu Traufe und First                    mindestens 0,50 m (horizontal gemessen)
- zum Ortgang                            mindestens 1,50 m
- zwischen den Einzelgauben mindestens 1,50 m

Bei Dachgauben, die mit der Außenwand des Gebäudekörpers abschließen, bzw. gegenüber dieser hervortreten, entfällt sinngemäß der Abstand zur Traufe.

#### Zwerchgiebel

Die Länge des Zwerchgiebels darf maximal  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge, jedoch nicht mehr als 10 m betragen.

Folgende Abstände müssen eingehalten werden:

- Abstand zum First                    mindestens 0,70 m (horizontal gemessen)
- Abstand zum Ortgang mindestens 1,50 m

### 1.2 Garagen (§ 73 (1) 1, 5 und 7 LBO)

1.2.1 Garagen unter der Erdoberfläche, soweit sie nicht mit baulichen Anlagen überbaut oder als Geh- oder Terrassenflächen genutzt sind, müssen eine für Bepflanzungen ausreichende Erdüberdeckung erhalten und begrünt werden.

### 2. Werbeanlagen (§ 73 (1) 1 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind zulässig:

- Als Werbung in Schrift und Zeichen unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses.
- Es sind nur Zeichen und Buchstaben von max. 0,40 m Höhe zulässig.

- Stechschilder sind nur bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig.

3. Außenantennen (§ 73 (1) 3 und (2) 1 LBO)

- Je Gebäude ist nur eine sichtbare Rundfunk-/Fernsehantenne und nur eine Parabolspiegelantenne zulässig.
- Funkantennen sind genehmigungspflichtig, sie müssen dem Charakter des Gebietes entsprechen und dürfen nicht verunstaltend wirken.

4. Freileitungen (§ 73 (1) 4 LBO)

Alle Niederspannungsleitungen (Strom-, Fernmelde-, Antennenleitungen) außerhalb von Gebäuden müssen unterirdisch verlegt werden.

5. Gebäudehöhen (§ 73 (1) 7 LBO)

5.1 Bezugsgrößen für die Festsetzung der Gebäudehöhen sind:

- die im einzelnen Baugesuch festgelegte Erdgeschoß-Fußbodenhöhe
- die Traufhöhe -TH- Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut
- die Firsthöhe -FH- Oberkante Sparren
- die Gebäudehöhe -GH- Oberkante Dachhaut

5.2 Die maximale Traufhöhe wird festgesetzt für:

Z II = TH max. 6,50 m  
Z III = TH max. 9,50 m

5.3 In Gebieten, in denen keine Geschößzahl festgesetzt ist, werden die maximalen Höhen durch die im Lageplan eingetragenen max. Höhen über NN festgesetzt.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedigungen (§ 73 (1) 5 LBO)

6.1 Freiflächen

- Sämtliche Freiflächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen, Stell- und Lagerflächen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten.
- Nicht überdeckte bzw. nicht unterbaute Stellplatzflächen, Zufahrten, Zugänge, Höfe, Lagerflächen und Terrassen dürfen nicht wasserundurchlässig, z.B. mit Schwarzdecken versehen (asphaltiert) werden. Sie sind wasserdurchlässig auszuführen.

7. Abstandsflächen (§ 73 (1) 6 LBO)

Bei der in Ziff. II A 3 festgesetzten abweichenden Bauweise  $a_2$  ist eine Verringerung der Abstandsflächen auf je 2,00 m beidseitig zulässig.

8. Ordnungswidrigkeiten (§ 74 (2) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 72 (2) 2 LBO handelt, wer den Festsetzungen unter Ziffer II D 1-7 zuwider handelt.

E. Hinweise

1. Straßenbeleuchtung

Die Einrichtungen für die Straßenbeleuchtung sind entsprechend § 126 (1) 1 BauGB von den Eigentümern auf ihren Grundstücken zu dulden.

2. Flächen mit Gehrechten und Fahrrechten

Regelungen über Ausbau, Gestaltung, Unterhaltung und Haftungsfragen der in Ziffer II A 9 mit Gehrechten und Fahrrechten belasteten Flächen werden durch einen gesonderten Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Ellwangen geregelt.

3. Lärmschutz

3.1 In Ergänzung zu Ziffer II A 10 wird auf die gesondert erstellte schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Pressel und Molnar vom 29.3.1995 sowie die Karte mit Darstellung des Verkehrslärms aus dem Neubau der Südtangente verwiesen.

3.2 Diese Untersuchung zeigt auch auf, daß ein von der Südtangente und der Querspange ausgehender, die zulässigen Werte der 16. BImSchV überschreitender, Verkehrslärm auf Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Mörrikestraße - Schöner Graben" einwirkt. An diesen Gebäuden werden Maßnahmen im Sinne von Ziff. II A 10 notwendig, die in die Aufwendungen für den Lärmschutz der Südtangente und Querspange einbezogen werden.

3.3 Die in Ziffer II A 10 festgesetzten passiven Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm können bei Neu- und Umbauten durch entsprechende Grundrißgestaltung bzw. -orientierungen beeinflusst werden.

4. Breitbandkabel

Das Baugebiet ist überwiegend an das Breitbandkabelnetz der Telekom angeschlossen.

5. Bodenfunde - Denkmalpflege

Etwaige, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende Funde sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 20 DSCHG).

6. Grundwasser

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung und Entnahme während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

7. Hinweis auf § 2 (2) VermG

Werden Maßnahmen ergriffen, durch die Vermessungszeichen oder Grenzzeichen gefährdet werden können, ist rechtzeitig deren Sicherung zu beantragen.

Es wird gebeten, vor Beginn der Baumaßnahmen das Vermessungsamt zu verständigen und die ausführende Baufirma darauf hinzuweisen.

8. Grünordnungsplan

Auf den Grünordnungsplan des Büros ARP vom 29.3.1995 wird hingewiesen.

9. Behindertengerechtes Bauen

Beim Vollzug des Bebauungsplanes sollte die Bekanntmachung der Richtlinien des Landes für bauliche Maßnahmen zugunsten von Behinderten vom 02.11.1991 (GABl. S. 1086) beachtet werden, insbesondere die DIN 18024 Bl. 1, die Planungsgrundlagen für eine behindertengerechte Ausbildung von Verkehrsflächen enthält.

10. Liste der geeigneten Pflanzen im Planungsgebiet

Es sollen heimische Pflanzen der potentiell-natürlichen Vegetation (Virngrund) verwendet werden unter Berücksichtigung der stadtnahen Vegetationsbereiche.

**Bäume:**

Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Ulmus glabra</i>	- Berg-Ulme
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Gemeine Eberesche
<i>Populus tremula</i>	- Zitter-Pappel
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommer-Linde
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

sowie zur Ergänzung der optischen Landschaftssituation diverse Obstsorten als Hochstämme mit alten, regional-typischen Sorten.

### **Sträucher**

<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Sambucus racemosa</i>	- Holunder
<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball

sowie weitere Straucharten als Vogelschutzgehölz.

<i>Rosa rubiginosa</i>	- Zaun-Rose
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weiß-Dorn

sowie Wildarten als Krautschicht/Stauden.

### **Rankpflanzen + Selbstklimmer zur Fassadenbegrünung**

<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	- Kletter-Hortensie
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	
"Veitschii"	- Wilder Wein
<i>Lonicera henryi</i>	- Immergrüne Geißschlinge
<i>Polygonum aubertii</i>	- Kletter-Knöterich

Auf die Hinweise zur Pflanzenqualität im Grünordnungsplan wird verwiesen.

Aufgestellt, Stuttgart, den 29.3.1995/6.4.1995  
ARP Architekten  
Partnerschaft  
Stuttgart