

LANDKREIS : OSTALBKREIS
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : ELLWANGEN
FLUR : -

PLANGEBIET NR.: 621.4022

EINLEITUNGS- UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

GEMÄSS § 12 ABS.2 IN VERBINDUNG MIT § 2
ABS.1 BAUGB

GEFASST AM 05.02.2004

UND IM AMTSBLATT NR. 7

ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT

AM 13.02.2004

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS.1

BAUGB LAUT BESCHLUSS VOM 05.02.2004

DURCHFÜHRT AM

VOM 16.02.2004 BIS 27.02.2004

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

GEFASST AM 01.07.2004

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS.2

BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IM

AMTSBLATT NR. 28 VOM 09.07.2004

VOM 19.07.2004 BIS 20.08.2004

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BAUGB

UND § 74 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM 23.06.2005

AUSFERTIGUNG

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANES
MIT DEM AM 23.06.2005 GEFASSTEN SATZUNGS-
BESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.

ELLWANGEN/J. DEN 06.07.2005

RECHTSVERBINDLICH GEMÄSS § 10 BAUGB

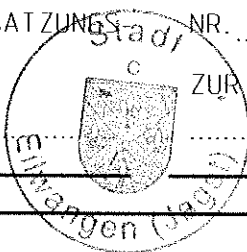
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT

NR. 27 AM 08.07.2005

ZUR BEURKUNDUNG

DEN 08.07.2005 /

29. NOV. 2005



STADT ELLWANGEN / JAGST

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

” SCHILLERSTRASSE ”

TEIL 2 - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSGRUPPE
BRENNER+FUCHS
ARCHITEKTEN+INGENIEURE

PLANUNGSGRUPPE
BRENNER+FUCHS
ARCHITEKTEN+INGENIEURE

Bauleitplanung
Erschließungsplanung

ENTWURF GEFERTIGT:
Ellwangen, 24.05.2004

Wolfgangstraße 8
73479 Ellwangen/Jagst

Telefon 07961 / 98 81-0
Telefax 07961 / 5 37 34

ENTWURF ANERKANNT:
Stadt Ellwangen, 24.05.2004

VORHABENTRÄGER:

HANS FUCHS
BAUUNTERNEHMEN GmbH & Co.

Sebastiansgraben 32
73479 Ellwangen

Stadtplanungsamt Ellwangen



0 10 30 50 Meter / M 1 : 500

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schillerstraße

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 am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850))

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 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

1.2 Ausnahmen
(§ 1(6) Nr. 1 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 4(3) BauNVO sind im Planbereich nicht zulässig.

2 Grünflächen

(9 (1) 15 BauGB)

2.1 Private Grünflächen
bauliche Anlagen oder Platzbefestigungen sind nicht zulässig.
Ausnahme
Einfriedigungen

3 Maß der baulichen Nutzung

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

Im Plangebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) durch Planbeschreibung festgesetzt.

4 Höhenlage der Verkehrsflächen und der Gebäude

(9 (2) BauGB)

4.1 Die Höhenlage der geplanten privaten Erschließungsflächen und der Gebäude (§ 18 BauNVO) sind verbindlich festgesetzt und bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten.
Die Firsthöhe (höchster Punkt des Daches) darf, gemessen von OK Erdgeschoss-Rohfußboden max. 9,50 m nicht überschreiten.

5 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 5.1 ED = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig
H = offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtungen sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten. Abweichungen können in beide Richtungen bis zu 10° zugelassen werden.

7 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

- 7.1 Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 12 (6) BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- 7.2 Sonstige Nebenanlagen
(14 (1) und (2) BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmen:

Einfriedigungen und Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes dienen sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8 Aufschüttungen und Abgrabungen:

(§ 9 (1) 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) im Zuge von Einzelbauvorhaben sind bis maximal 1,00 m zugelassen.

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

(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

- 9.1 Pflanzgebot für Laubbäume

Die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte sind mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm mit einem StU von mind. 14/16, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Baumarten sind z.B.:

Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Mehlbeere

- 9.2 Flächen mit Pflanzgebot (pfg) auf privaten Grünflächen

Die Fläche ist zweireihig mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Geeignete Straucharten sind z. B.:

Bluthartriegel, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Holunder, Gemeiner Schneeball

- 9.3 Flächen mit Pflanzbindung (pfb) auf privaten Grünflächen
Die Fläche mit den bestehenden Gehölzen ist in ihrem Zustand dauernd zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

10 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9(1) 24 BauGB)

In der gekennzeichneten Fläche sind auf Grund von Geräuschimmissionen aus Verkehrslärm für Arbeitsräume und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe Nov. 1989, sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.

11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

GR, FR, LR

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der künftigen Grundstückseigentümer sowie mit einem Leitungsrecht (20kV-, Niederspannungskabel) zu Gunsten der EnBW ODR AG belastet.

LR 1

Im Südwesten des Plangebiets ist ein 3,0 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht (Abwasserkanal DN 150) zu Gunsten der künftigen Grundstückseigentümer und einem Leitungsrecht (20kV-Kabel) zu Gunsten der EnBW ODR AG belastet.

LR 2

Innerhalb des Plangebiets ist ein 1,5 m breiter Streifen zusätzlich mit einem Leitungsrecht (Abwasserkanal DN 150) zu Gunsten der Eigentümer des Gebäudes Keplerstraße 7 belastet.

LR 3

Am östlichen Plangebietsrand ist ein 3,0 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht (Regenwasserkanal DN 200) zu Gunsten der künftigen Grundstückseigentümer und einem Leitungsrecht (Niederspannungskabel) zu Gunsten der EnBW ODR AG belastet.

LR 4

Am südöstlichen Rand des Plangebiets ist ein 3,0 m breiter Streifen (Regenwasserkanal DN 200, Rückhaltezysterne) zu Gunsten der späteren Grundstückseigentümer belastet.

12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

12.1 Regenwasserrückhaltung:

Für das Niederschlagswasser der Dachflächen muss ein Regenrückhaltebehälter (Zisterne) errichtet werden, dessen freier Speicherraum mind. 2 m³ je 100 m² Dachfläche betragen muss.

B. Sicherung der Bauleitplanung

1 Teilungsgenehmigung

(§19 (1) BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen Grundstücksteilungen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

C. Hinweise

1. 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 4. 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.

2. Altlasten

Hinweis des Landratsamtes Ostalbkreis (Umweltamt)

Im Plangebiet sind keine gewerblichen und kommunalen Altlasten, keine Altablagerungen, Grundwasserschadensfälle oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Sollten im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten solche bekannt werden, ist das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.

Der innerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Benzinabscheider muss fachgerecht beseitigt werden

3. Baugrundverhältnisse

Bei der Erstellung von Baugruben oder Gräben ist mit Gesteinen der Bodenklassen 7 (DIN 18300) zu rechnen. Die Stubensandstein-Formation ist auf Grund einer Wechsellagerung von Sandsteinen mit geringmächtigen Mergelsteinschichten landesweit für ihre Neigung zu (Kleinräumigen) Hangbewegungen bekannt.

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau empfiehlt auf Grund der exponierten Lage des Planungsgebietes objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020.

4. Grünordnungsplan

Die Grünordnerischen Festsetzungen wurden in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekt Ulrich Haag, Aalen-Unterkochen, entwickelt und in den Bebauungsplan eingearbeitet bzw. wurden im Durchführungsvertrag geregelt. Als Ersatzmaßnahme wird auf dem Flst. 631 Gemarkung Röhlingen, Flur Neunheim eine 660 m² große Fläche entsiegelt und

Satzung über Örtliche Bauvorschriften Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schillerstraße

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 Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) 1 LBO)

Für Hauptgebäude Satteldächer mit Dachneigung zwischen 35° und 42°
Carports und Garagen mit Flachdächern sind zu begrünen.

2 Dachaufbauten:

(§ 74(1), 1 LBO)

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

3 Dachdeckung

(§ 74 (1) 3 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis rotbraunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.
Bei nachweislicher Verwendung von Solarzellen und passiver Solarenergienutzung werden
auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen, sofern diese aus technischen Gründen
erforderlich sind.

4 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) 2 LBO)

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

Stand 24.05.2004