

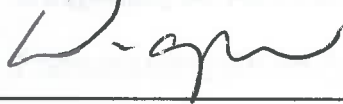
KREIS : OSTALB  
STADT : ELLWANGEN  
GEMARKUNG: ELLWANGEN  
FLUR : —

PLANGEBIET NR: 621.40019

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS  
§ 2 ABS. 1 BAUGB  
GEFASST AM 09.11.2000  
UND IM AMTSBLATT NR. 47  
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT  
AM 24.11.2000

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS  
§ 3 ABS. 1 BAUGB  
LAUT BESCHLUSS VOM 28.09.2000  
DURCHGEFÜHRT  
VOM 30.10.2000 BIS 24.11.2000

ENTWURF GEFERTIGT  
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST  
DEN 15.12.2005 / 25.01.2006 / 13.03.2006



1. UND 2. ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEFASST AM 31.01.2002 / AM 22.07.2004  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS  
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG  
IM AMTSBLATT NR. 13 VOM 28.03.2002  
VOM 08.04.2002 BIS 10.05.2002  
UND  
IM AMTSBLATT NR. 32/33 VOM 06.08.2004  
VOM 16.08.2004 BIS 17.09.2004

SATZUNGSBESCHLUSS  
GEMÄSS §10 BAUGB U. § 74 LBO  
VOM GEMEINDERAT GEFASST  
AM 06.04.2006

ERNEUTER ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEFASST AM 15.12.2005  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS  
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG  
IM AMTSBLATT NR. 1 VOM 05.01.2006  
VOM 16.01.2006 BIS 17.02.2006

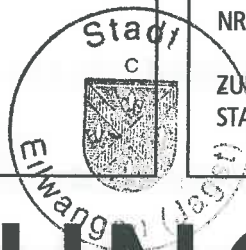
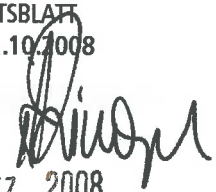
AUSGEFERTIGT:  
ELLWANGEN/J., DEN 10.04.2006

GEZ. BUX  
BÜRGERMEISTER

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT  
NR. 40 AM 02.10.2008

ZUR BEURKUNDUNG  
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN 17. DEZ 2008



# BEBAUUNGSPLAN

## "STRASSE AN DER JAGST / VON-HÄBERLEN-STRASSE II"

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

## **Textliche Festsetzungen**

### **Gesetzliche Grundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) Stand 20.07.2004

**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 Sondergebiet**

(§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

###### **1.1.1 SO1: Fachmarkt:**

Zulässig ist ein Fachmarkt, max. 1700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, für

- Teppich/Bodenbeläge,
- Farben, Lacke,
- Tapeten,
- Malereibedarf,
- Rollos, Markisen
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör wie Bettwäsche, Dekorationsmaterial und lose Teppiche.

Außerdem zulässig im Gebiet SO1

- sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment

Die Aufteilung des Einzelhandelssortimentes in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ist aus der unter „Anlagen“ aufgeführten Tabelle ersichtlich. Die Tabelle ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen.

###### **1.1.2 SO2: Verbrauchermarkt**

Zulässig sind:

ein Lebensmittelverbrauchermarkt, maximal 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Elektro- und Medienfachhandel, maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Elektrogroßgeräte im Bereich der weißen und braunen Ware, Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik, Unterhaltungs- und Haushaltselektronik.

Außerdem zulässig im Gebiet SO2 sind sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment, eine Tankstelle, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Einrichtungen der Gastronomie.

Die Einrichtungen der Gastronomie dürfen eine Gesamtfläche von 350 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die Aufteilung des Einzelhandelssortimentes in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ist aus der unter „Anlagen“ aufgeführten Tabelle ersichtlich. Die Tabelle ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen.

### 1.1.3 SO3: Lebensmittelmarkt \*

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.800 qm Verkaufsfläche und 2.300 qm Geschossfläche. Höchstens 20% der Verkaufsfläche dürfen mit Nichtlebensmitteln belegt werden.

Außerdem zulässig im Gebiet SO3 sind sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortiment.

Die Aufteilung des Einzelhandelssortimentes in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ist aus der unter „Anlagen“ aufgeführten Tabelle ersichtlich. Die Tabelle ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen.

## 1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

Im Gewerbegebiet sind als Unterart der Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen, nicht zulässig.

Die Aufteilung des Einzelhandelssortimentes in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ist aus der unter „Anlagen“ aufgeführten Tabelle ersichtlich. Die Tabelle ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen.

### 1.2.2 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

## 1.3 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind alle Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung Feuerwehr dienen.

## 2 **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16,17, 18, 19 und 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ),  
Im Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl durch Planbeschrieb festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen  
Die zulässigen Gebäudehöhen betragen:

im GE: bis max. 9.00 m \*

im SO: bis max. 12.00 m

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen beziehen sich auf, den Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an den Traufseiten bzw. bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe ist zu messen von der, im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegenden, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche.

## 3 **Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) und (4) BauNVO)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.  
Gebäude und Gebäudegruppen sind ohne Längenbeschränkung zulässig.

#### **4 Nebenanlagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) und 14 (1) BauNVO)

##### 4.1 Stellplätze und Garagen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedigungen, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen.

#### **5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) 20 BauGB i.V. mit 74 (3) LBO)

5.1 Stellplätze, Zufahrten, sonstige Wege- und befestigte größere Freiflächen, soweit sie nur von PKW befahren werden, müssen sofern sie neu angelegt oder umgebaut werden, wasserdurchlässig hergestellt werden.

5.2 Zur Verminderung der negativen klimatischen Auswirkungen von abstrahlenden Fassadenflächen in den Gewerbebauflächen muss mindestens 1/3 der gesamten Fassadenabwicklungslänge mit mind. einem Rank-, - Schling- oder Klettergewächs pro 10 lfm bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Pflanzen müssen durch neue ersetzt werden. Es wird empfohlen, die Pflanzungen durch vorgehängte Klettergerüste aus Holz oder Metall zu unterstützen.

#### **6 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

##### 6.1 Pflanzgebot

Für die im Plan festgesetzten Flächen und Einzelbäume sind standorttypische, als heimisch geltende Arten (Laubgehölze, Wildstauden usw.) zu verwenden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, insbesondere während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch entsprechende Neupflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

##### 6.2 Begrünung von Stellplatz- und Parkplatzanlagen

Je angefangene fünf Stellplätze ist, sofern sie neu angelegt oder umgebaut werden, ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. 6.1 gilt entsprechend.

#### **7 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers:**

(§ 9 (1), 25a und b BauGB)

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

#### **8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

\*

(§ 9 (1) 21 BauGB)

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

## **B. 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 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.

### 2. Altlasten

Im Rahmen der Erhebung von Altlasten ist im Plangebiet ein sog. Altstandort bekannt. Im Bereich des Flurstückes Nummer 1255 (heutige Feuerwehr) befand sich eine Brennstoffhandlung (Holz-, Kohle- und Heizöllagerung). Die Fläche wurde in der Erhebung altlastverdächtigster Flächen als Standort mit weiterem Erkundungsbedarf eingestuft. Des Weiteren fanden im Bereich zwischen heutiger Jagst und Bahnlinie großflächige künstliche Auffüllungen statt. Auf diesem Gelände entlang der Bahn ist ein langjähriger Verladebetrieb bekannt. Möglicherweise wurden hier umweltgefährdende Stoffe zwischengelagert und umgeschlagen. Bei Bau- und insbesondere bei Aushubmaßnahmen sind die vorgenannten Gegebenheiten zu berücksichtigen und baubegleitend auf mögliche Schadstoffe oder Fremdmaterialien zu prüfen. Bei Verdacht von Kontaminationen oder abgelagerten Abfällen, ist das Landratsamt, Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbeaufsicht zu informieren.

### 3. Hochwasser

In Teilbereichen besteht im Bebauungsplangebiet Überflutungsgefahr durch die Jagst (G IO). Siehe dazu eingetragene Überschwemmungslinie HW 12/93.

Die Verdolung des Lohbaches (G IIO) verläuft innerhalb des Bebauungsplangebietes und mündet dann in die Jagst (siehe Planeintrag). Bei evtl. Bautätigkeiten ist dies zu berücksichtigen und Beschädigungen an der Verdolung sind zu vermeiden.

### 4. 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.

### 5. Hinweis des Landratsamtes Ostalbkreis (Geschäftsbereich Umwelt- und Gewerbeaufsicht)

Bei Auffinden von Abfallablagerungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten ist das Landratsamt Ostalbkreis, Umweltamt unverzüglich zu verständigen.

### 6. Freiflächengestaltung

(§ 74 Abs.1, Nr.2 LBO)

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

### 7. Kriminalprävention

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

\* Die grau hinterlegten Texte beziehen sich auf den Bebauungsplan "Straße An der Jagst / Von-Häberlen-Straße II"

## C Anlagen

### 1 Aufteilung des Einzelhandelsortiments

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>	<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente sind insbesondere</b>
<p><b>Nahrungs- und Genussmittel</b> incl. Lebensmittel</p> <p><b>Reformwaren</b></p> <p><b>Papier und Schreibwaren</b> wie Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Postkarten, Plakate</p> <p><b>Hausrat</b> wie Glas, Porzellan, Keramik, Kunststoff, Töpfe, Bestecke, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Korb- und Flechtwaren, Holz- und Stahlwaren</p> <p><b>Drogerie- und Apothekerwaren</b> incl. Wasch und Putzmittel wie medizinische Artikel, Hygieneartikel, Pflegemittel, Kosmetika, Pharmazeutikartikel, Lacke und Farben</p> <p><b>Bekleidung</b> wie Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Hüte, Schirme, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien</p> <p><b>Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren</b> incl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie,</p> <p><b>Sportartikel</b> incl. Bekleidung außer Sportgroßgeräte, wie Surfbords und Fahrräder</p> <p><b>Schnittblumen, zoologischer Bedarf</b></p> <p><b>Nähmaschinen und Zubehör</b></p> <p><b>Spiel-, Schreib- und Bastelwaren</b> wie Bücher, Bastelartikel,</p> <p><b>Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör</b> wie Bettwäsche, Gardinen, Dekorationsmaterial, lose Teppiche</p> <p><b>Optische und feinmechanische Erzeugnisse</b> wie Fotos, Ferngläser, Mikroskope, Hörgeräte und Zubehör</p> <p><b>Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren</b></p> <p><b>Musikalien, Ton- und Bildträger</b> wie Musikinstrumente, Noten und Zubehör</p> <p><b>Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik</b> mit überwiegend auf Privathaushalte organisierter Struktur</p> <p><b>Unterhaltungs- und Haushaltselektronik</b> wie Kleinelektronikgeräte, Geräte der Telekommunikation (sog. Henkelware)</p> <p><b>Uhren, Schmuck- und Silberwaren</b></p> <p><b>Baby- und Kinderausstattung</b> wie Kinder- und Sportwagen, Wiegen, Kindersitze</p>	<p><b>Möbel, Küchen, Büromöbel</b></p> <p><b>Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf</b></p> <p><b>Elektrogeräte im Bereich der „weißen“ Ware</b> wie Herde, Öfen, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik</p> <p><b>Elektrogroßgeräte im Bereich der „braunen“ Ware</b> wie Unterhaltungs- und Informationselektronik (sog. Stehgeräte)</p> <p><b>Baustoffe, Bauelemente</b> wie Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und –ausstattungen, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Rollos, Gitter, Markisen</p> <p><b>Holz und Bauelemente</b> wie Fenster, Türen, Tore, Zargen, Wand- und Deckenverkleidungen, Treppenelemente, Heizkörperverkleidungen,</p> <p><b>Pflanzen und Zubehör</b> wie Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.</p> <p><b>Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse</b></p> <p><b>Antennen-/ Satellitenanlagen</b></p> <p><b>Kfz/ Motorräder/ Mopeds/ Kfz-Zubehör/ Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör</b></p> <p><b>Sportgroßgeräte</b> wie Surfbords, Fahrräder, Kanus/Kajaks, Tauchausrüstung</p> <p><b>Campingartikel</b> wie Zelte, Campingtische und –stühle, Zubehör</p>

# Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Straße An der Jagst/ Von-Häberlen-Straße I + II" \*

## 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:

#### **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 die maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.
- 3.3 Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht ist nicht zulässig.

#### **4 Einfriedigungen**

(§ 74 (1), 3 LBO)

- 4.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen darf 2,0 m nicht überschreiten. Entlang des Straßenraumes sind Einfriedigungen als einfache Maschendrahtzäune, beidseitig bepflanzt, zulässig. Die Freihaltung der Sichtfelder auch bei privaten Zu- und Ausfahrten ist zu gewährleisten. Die Einfriedigungen können auch gemeinsam von den unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümern hergestellt werden.

\* Der grau hinterlegte Text bezieht sich auf den Bebauungsplan "Straße An der Jagst / Von-Häberlen-Straße II"