

KREIS: OSTALB
STADT: ELLWANGEN
GEMARKUNG: RÖHLINGEN

PLANGEBIET NR. 621.4062

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS
§ 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM 12.04.2018
UND IM AMTSBLATT NR. 16
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 20.04.2018

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 12.04.2018
DURCHGEFÜHRT
VOM 30.04.2018 BIS 18.05.2018

ENTWURF GEFERTIGT
STADTLANDINGENIEURE GMBH
ELLWANGEN, DEN 26.10.2018 / 25.07.2019
ENTWURF ANERKANNT
ELLWANGEN/JAGST, 25.07.2019
STADTENTWICKLUNG U. WIFÖ - STADTPLANUNG
ELLWANGEN/JAGST

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 20.12.2018
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR. 19 AM 10.05.2019
VOM 21.05.2019 BIS 28.06.2019

SATZUNGSBESCHLÜSSE
GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST
AM 26.09.2019

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
VOM 25.04.2018 BIS 18.05.2018
VERBINDLICHE BEHÖRDENBETEILIGUNG
VOM 21.05.2019 BIS 28.06.2019

AUSGEFERTIGT
DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN AM 26.09.2019
GEFASSTEN SATZUNGSBESCHLÜSSEN WIRD
BESTÄTIGT.
ELLWANGEN, DEN 24. JAN. 2020

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. 5 AM 31.01.2020
ZUR BEURKUNDUNG
STADT ELLWANGEN, DEN 31. JAN. 2020

BEBAUUNGSPLAN

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"BOLTERSROT IV"

TEIL 1 - PLANTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - TEXTTEIL

stadtlandingenieure

stadtlandingenieure GmbH • 73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8 • Telefon 07961 9881-0

**STADT ELLWANGEN**
STADTENTWICKLUNG UND WIFÖ

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Boltersrot IV“ in Ellwangen-Neunheim - Textteil-

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung 2017 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 99)

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe 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 i.V.m. § 1 BauNVO)

1.1 Zulässige Arten von Nutzungen:

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

1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen:

- Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 19 und § 20 BauNVO)

Festgesetzt sind die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend Planeinschrieb.

Die festgesetzte GRZ kann für die nach Ziff. A.6 zulässigen Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Festgesetzt ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeinschrieb.

2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB):

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist verbindlich festgesetzt. Die im Plan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfertigbodenhöhe (EFH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der festgelegten Höhe sind Abweichungen von +/- 50 cm zulässig.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch Planeinschrieb der zulässigen Firsthöhe (FH).

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des oberen Dachabschlusses. Die zulässige Firsthöhe (FH) beinhaltet das gesamte Gebäude einschließlich Dach und Dachaufbauten. Unterer Bezugspunkt ist die im Planteil festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden).

Im WA1: Die maximale Firsthöhe beträgt für Gebäude mit Sattel- Walm- oder Zeltdach (SD / WD / ZD) 10,5 m und für Gebäude mit Pultdach (PD) 9,5 m.

Im WA2: Die max. Firsthöhe beträgt für Gebäude mit SD / WD / ZD 8,5 m und für Gebäude mit PD 7,5 m.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb ist die offene Bauweise „o“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO):

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Diese gelten nur oberirdisch.

5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Bereich von Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Nebenanlagen freizuhalten. Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind zwischen den Baufenstern und öffentlicher Verkehrsfläche bis auf Fahrradabstellanlagen und Einfriedigungen nicht zulässig. Alle Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen (zu Einfriedigungen siehe Örtliche Bauvorschriften, Teil C).

Nebenanlagen und bauliche Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als maximal 3,0 m über der bestehenden Geländeoberfläche sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern keine städtebaulichen und nachbarlichen Belange entgegenstehen.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4, 10, 20 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO)

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind bzw. als Gehfläche, Spielfläche, Zufahrt, Terrasse oder für zulässige Nebenanlage genutzt werden oder es sich um die Einhausung von Zufahrten handelt, mit mindestens 50 cm Erde zu überdecken, zu bepflanzen bzw. zu begrünen und so dauerhaft zu erhalten. Die Oberkante der Überdeckung darf nicht über der EFH liegen. Tiefgaragenzufahrten und deren Einhausungen müssen zur Freihaltung von Sichtfeldern einen Abstand von mindestens 2,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und seitlich einen Abstand von mindestens 1,50 m zu sichtbehindernden baulichen und sonstigen Anlagen einhalten.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (s.a. örtliche Bauvorschriften). Bei Aneinanderreihung je maximal vier Garagen neben einander (als Unterbrechung beispielsweise Baumpflanzung, Stellplatz/Carport).

Stellplätze sind bei senkrechter oder schräger Aufstellung zur Straßenachse in einem Abstand von mindestens 0,35 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig, bei Längsaufstellung in einem Abstand von mindestens 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie.

Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen. Tiefgaragenzufahrten dürfen wasserundurchlässig befestigt werden.

7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Planteil festgesetzten Flächen sind als erforderliche Sichtfelder von Bebauung, insbesondere durch Gebäude, Garagen, Carports und Stellplätze, freizuhalten. Bepflanzungen, Einfriedigungen, Werbeanlagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen usw. dürfen eine Höhe von 0,80 m über den angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Bei Einzelbäumen innerhalb der Sichtfelder muss der Kronenansatz mind. 2,50 m über Straßenniveau liegen.

8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung ist unverbindlich.

9 Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Freileitungen, die der Telekommunikation oder der Stromversorgung dienen, ist nicht zulässig. Alle Leitungen sind unterirdisch zu führen.

10 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche und private Grünflächen sind entsprechend dem Planteil festgesetzt. Aufgrund der geologischen Verhältnisse und um die Rutschgefährdung des Hanges und Verformungen durch Hangkriechen zu minimieren sind innerhalb der pg1-Flächen Bodenan-schüttungen und eine Bebauung sowie Stützmauern oder feste Linienbauwerke nicht zulässig. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zur Verkehrsfläche muss durch Böschungen erfolgen.

11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 16 BauGB)

11.1 Bodenschutz: Der belebte Oberboden ist durch fachgerechtes Abheben, Zwischenlagern und Wiederverwenden zu sichern.

11.2 Schutzeinrichtungen / Bauzaun Biotop

Zum Schutz der angrenzenden Fläche des Naturdenkmals „Eichenreihe am Goldrainbach“ und des Biotops „Feldhecke westlich Neunheim“ in der Bauphase des Regenwasserkanals sind entsprechende Schutzeinrichtungen vorzusehen bzw. der Bauraum eindeutig zu kennzeichnen. Die zu erhaltenden Bäume sind in der Zeit von Baumaßnahmen vollständig durch geeignete Bauzäune vor jeglicher Beschädigung und Belastung im Wurzel- und Stammbereich und im Kronenraum zu schützen.

11.3 Die Versickerung von Niederschlagswasser ist gesamten Geltungsbereich unzulässig. (siehe Hinweis zum Baugrund unter Ziffer B.3)

11.4 Die Baugruben der geplanten Gebäude in der nördlichen Baureihe sollen nur möglichst kurz offen sein. Zur Fassung von Niederschlagswasser ist eine offene Wasserhaltung mit umlaufender Drainage und Pumpensümpfen in den Baugruben entlang der pg1-Flächen während der Bauphase vorzusehen. Aufgrund der gering durchlässigen Böden

ist eine offene Wasserhaltung zur Fassung des Niederschlagwassers ohnehin zu empfehlen.

(siehe Hinweis zum Baugrund unter Ziffer B.3)

12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ein Leitungsrecht ist entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Sämtliche Rechte sind auf Dritte übertragbar.

LR : Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ellwangen und des Leitungsträgers (Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung) für die Errichtung eines Regenwasserkanals zum Regenrückhaltebecken am Goldrainbach. Innerhalb der festgesetzten Fläche dürfen keine baulichen Anlagen erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen und Anpflanzungen (v.a. keine tiefwurzelnenden) vorgenommen und Anlagen gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Leitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

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

Für das Anpflanzen von Bäumen nach den folgenden Festsetzungen gilt allgemein:

Es sind hochstämmige, standortgerechte Obst- oder Laubbäume (in Alleebaumqualität) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind unten in den Hinweisen aufgelistet. Die Bäume sind in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet anzupflanzen. Gegen das Befahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Die einzelnen Pflanzflächen müssen jeweils mindestens 8 m² betragen und sind dauerhaft zu begründen. Ausgenommen hiervon sind überfahrbare Baumscheiben mit Rostabdeckungen mit min. 8 m². Im Bereich von Grundstückszufahrten und Einmündungsbereichen von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Eine Verrechnung der Anzahl der anzupflanzenden Bäume nach den Festsetzungen unterschiedlicher Ziffern ist zulässig.

1. Bei der Eingrünung der Baugrundstücke sind entlang des Siedlungsrandes zur freien Landschaft nur gebietsheimische Hecken, Sträucher, Obst- und Laubbäume entsprechend der Pflanzenliste unten unter „Hinweise und Anlagen“ zulässig (d.h. beispielsweise keine Thujahecken).
2. An den im Planteilteil festgesetzten Standorten (für das Anpflanzen von Einzelbäumen) sind Laubbäume anzupflanzen. Abweichungen sind im Rahmen der Straßenplanung zulässig.
3. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum anzupflanzen. Im Planteil sind hierzu teils unverbindliche Standortvorschläge dargestellt.
4. Begrünung von Parkieranlagen
Je 5 angefangenen Stellplätzen und/oder Garagen ist – zwischen diesen als Unterbrechung – im Wechsel jeweils ein Laubbaum anzupflanzen. Stellplätze und/oder Garagen auf Nachbargrundstücken sind mitzuzählen, wenn diese linear fortgesetzt werden.

B. HINWEISE UND ANLAGEN

1. Denkmalschutz / Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Ellwangen (Sachgebiet Baurecht) 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. Benachbartes Naturdenkmal „Eichenreihe beim Goldrainbach“

Auf dem nördlich benachbarten Privatgrundstück sind Gehölzstrukturen vorhanden, die als flächiges Naturdenkmal und als Biotop geschützt sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass daraus resultierende Risiken, Personen- oder Sachschäden, insbesondere durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste nicht ausgeschlossen werden können. Diesbezüglich wird keine Haftung übernommen. Zur Reduzierung des Risikos wurde die erste Häuserreihe von der Eichenreihe abgerückt (siehe Planteil).

Es wird darauf hingewiesen, dass es auch zum Befall der Eichen durch den Eichenprozessionsspinner kommen kann. Durch den Kontakt mit den Raupenhaaren des Eichenprozessionsspinners können gesundheitliche Beschwerden / Gefahren während des gesamten Jahres entstehen. Diesbezüglich wird keine Haftung übernommen.

3. Baugrund

Für die Planung und im Vorfeld von Bauvorhaben werden (insbesondere zur Klärung des Baugrundaufbaus, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Es gilt darauf zu achten, dass durch Baumaßnahmen nachteilige Veränderungen auf die Grundwasserbeschaffenheit ausgeschlossen sind. Werden bei den Bauarbeiten grundwasserführende Schichten erreicht, so ist dies dem Landratsamt unverzüglich anzuzeigen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der der Gesteine der Obtususton-, Pylonotenton-, Angulatenton- und Arietenkalk-Formation (jeweils Unterjura).

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Im Bereich der Gesteine der Arietenkalk-Formation ist unter Umständen mit Ölschiefergesteinen zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde seitens der Stadt Ellwangen eine Baugrunduntersuchung beim Ingenieurbüro Geologie Veith in Auftrag gegeben. Dieses Baugrundgutachten vom 10.08.2018 kommt zum Ergebnis, dass unter dem flachen Plateau, das 80 % der untersuchten Fläche umfasst, ab einer Tiefe von 0,6 m bis 2,3 m mürbe bis gesteinsfeste Festgesteine anstehen. Es handelt sich dabei um sehr festen Arietenkalk, der der Löseklasse 7 nach DIN 18300 entspricht. Dieser Felsen wird Sondermaßnahmen zum Lösen des Festgesteins verursachen, sofern bei Bauarbeiten in den Felsen eingeschnitten wird.

Im weiteren Planungsverlauf wurde ein zusätzliches Gutachten durch das Büro für Ingenieurgeologie Zeiser erstellt (Beratung und Analytik vom 26.11.2018 / ergänzende Beratung

vom 12.12.2018). Hier konnte bestätigt werden, dass in Abhängigkeit von jahreszeitlich schwankenden Niederschlagsmengen lokal und temporär mit Schicht- und Sickerwasserzutritten in den Deckschichten sowie an den Festgesteinen gerechnet werden muss.

Im Hinblick auf geogene Belastung wurde festgestellt, dass der anstehende Boden erhöhte Gehalte an Blei und Chrom aufweist. Da die festgestellten Schwermetallgehalte geogene Ursachen haben, also von Natur aus im Boden vorhanden sind, ist eine uneingeschränkte Verwertung außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht, in Gebieten gleicher geologischer Formation, also dort, wo ähnliche geogene Hintergrundwerte zu erwarten sind, uneingeschränkt möglich. Eine Verwertung auf dem Baugelände ist damit ebenfalls möglich. Außerhalb solcher Gebiete wird das Material je nach Tonanteil in die Qualitätsstufen Z 1.1 bis Z 2 einzustufen sein und damit nur in technischen Bauwerken verwertet werden können.

Im Falle einer Entsorgung ist eine Ablagerung auf nach VwV Boden (Z0) genehmigten Erddeponie nicht möglich. Da jedoch davon auszugehen ist, dass die DK 0-Zuordnungswerte der Deponieverordnung inklusive der Eluatwerte für Schwermetalle in dem natürlich anstehenden Bodenmaterial eingehalten werden, kann das Material auf der Erddeponie Greut der Stadt Ellwangen (DK 0) abgelagert werden.

Im Hinblick auf die Gebäudeplanung wurden Gründungsempfehlungen formuliert. Diese können nur vorab der Orientierung dienen und müssen im Einzelfall in Abhängigkeit von der Lage des Bauvorhabens und vom Baugrund sowie den Gebäudelasten überprüft werden. Allgemein ist auf eine einheitliche Gründung zu achten. D.h. eine Gründung z.T. auf den Festgesteinen und z.T. auf den Tonen oder Schluffen ist nicht zulässig, da Setzungsdifferenzen zu erwarten sind, die zu Bauwerksschäden führen können.

Daher wird im Einzelfall eine Gründungsberatung empfohlen.

Aufgrund der Stellungnahme des Landesamt für Geologie in Freiburg wurde ein weiteres Gutachten von der Ingenieurgesellschaft für Bauwesen, Geologie und Umwelttechnik mbH (Dr. Spang) erstellt. Dabei wurden für die Erweiterung des Baugebietes Boltersrot IV folgende Empfehlungen formuliert, um die Rutschgefährdung des Hanges und Verformungen durch Hangkriechen zu minimieren:

- Auf die geplanten Bodenanschlüttungen und eine Bebauung im Bereich der nördlichen Häuserreihe entlang Südhangs des Goldrainbachtals sollte auf einem 10 m breiten Sicherheitsstreifen entlang der Böschungsschulter verzichtet werden.
(Diese Vorgabe wurde unter Ziffer A.10 in den Textteil aufgenommen.)
- Im Bereich des Baugebietes sollte auf eine Niederschlagswasserversickerung verzichtet werden.
(Diese Vorgabe wurde unter Ziffer A 11.3 in den Textteil aufgenommen. Unter Ziffer C 7 wird darauf verwiesen.)
- Die Baugruben der geplanten Gebäude in der nördlichen Baureihe sollten möglichst kurz offen sein. Zur Fassung von Niederschlagswasser sollte eine offene Wasserhaltung mit umlaufender Drainage und Pumpensämpfen in den Baugruben während der Bauphase vorgesehen werden. Aufgrund der gering durchlässigen Böden ist eine offene Wasserhaltung zur Fassung des Niederschlagswassers ohnehin zu empfehlen.
(Diese Vorgabe wurde unter Ziffer A 11.4 in den Textteil aufgenommen.)
- Nördlich der Hausreihe entlang des Südhangs sind Baugrundverformungen nicht ausgeschlossen. In diesem Bereich sollten in dem o.g. 10 m breiten Sicherheitsstreifen keine Stützmauer oder feste Linienbauwerke erstellt werden. Stattdessen sollten Geländesprünge mit Böschungen ausgeführt werden, die Verformungen ohne Bruch aufnehmen können.
(Diese Vorgabe wurde unter Ziffer A.10 in den Textteil aufgenommen.)

Vor Bauarbeiten im Bereich der Häuserreihe im Norden empfiehlt das Landesamt für Geologie objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates, mit Rutschungsproblematik vertrautes Ingenieurbüro.

4. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Abfallablagerungen und schädliche Bodenveränderungen

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung AA Erddeponie Boltersrot (Flächen-Nr. 00728-000) mit dem Handlungsbedarf „B“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“. Dies bedeutet, dass von der Fläche keine Gefährdung ausgeht. Die Fläche ist als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt, Eingriffe in den Boden sind nicht vorgesehen.

Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten, Abfallablagerungen oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdeten Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis Geschäftsbereich Wasserwirtschaft umgehend zu informieren. Belasteter Boden ist auf eine von dort zu bestimmende Stelle zu entsorgen.

5. Straßenbeleuchtung (§ 126 Abs. 1 BauGB)

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.

6. Freiflächengestaltung und Pflanzliste

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen (mind. im Maßstab 1:200) über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mindestens die Geländegestaltung (Geländeschnitt mit vorhandenem und geplantem Geländeverlauf zur Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken) und die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen.

Für die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende gebietsheimische Gehölze für den Bereich der Stadt Ellwangen empfohlen:

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus sub. padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Baumarten (* = große Bäume):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche

Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur*	Stiel-Eiche
Quercus petraea*	Trauben-Eiche
Tilia cordata*	Winterlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Baumarten speziell für den Straßenraum und entlang dessen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Crataegus laevigata ‚Pauls scarlet‘	Rotdorn
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus x intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata ‚Erecta‘	Winterlinde ‚Erecta‘
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde ‚Greenspire‘
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘

Darüber hinaus können gebietsheimische oder lokal verbreitete Obstbaumsorten insbesondere von Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetschge, Walnuss verwendet werden. Lokal verbreitete Obstbaum-Hochstamm-Sorten sind z.B. Bittenfelder, Brettacher, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.

7. Kriminalprävention:

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

8. Schallschutz insbesondere hinsichtlich Luft-Wärme-Pumpen:

Zur Vermeidung späterer Lärmbeschwerden wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen) hingewiesen. In Tabelle 1 des Leitfadens sind die erforderlichen Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten dargestellt sowie die Schallleistungspegel, die dauerhaft einzuhalten sind.

9. Untersuchungen Artenschutz

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:
„Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“ des Büros Visualökologie, Dipl.-Biol. Hans-Georg Widmann, Esslingen vom 13.07.2017.

10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213 BauGB insbesondere

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, Pflöcke 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.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

11. Bisher bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs bisher bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachformen:

- Satteldach (SD) und Walmdach (WD) mit einer Neigung von 22° - 38 °,
- Zeltdach (ZD) mit einer Neigung von 18° - 25 °,
- Pultdach (PD) mit einer Neigung von 5° - 15 °.

Die Dachflächen müssen gleich geneigt sein, bei Walmdächern die gegenüberliegenden Dachflächen. Versetzte Sattel-/Pultdächer sind zulässig; bei einem Versatz von mehr als 1 m nur sofern der Versatz zur Belichtung von Räumen (Fenster) dient. Für untergeordnete Bauteile können Ausnahmen zugelassen werden.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, Dachneigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen oder als extensiv begrünte Flachdächer mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm auszuführen; Dachflächen, die als Dachterrasse genutzt werden sind davon ausgenommen.

1.2. Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist mit Ziegeln oder Betondachsteinen in rot bis braun zulässig. Glasierte / glänzende Ziegel oder Betondachsteine sind unzulässig. Für Dächer unter 16° Neigung ist auch eine Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm zulässig. Für Dachflächen bei Wintergärten sind Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

Eine andere Dachdeckung kann ausnahmsweise zugelassen werden sofern bei Pultdächern mindestens 98 % der Dachfläche, bei anderen Dachformen (SD, ZD, WD, versetztes PD/SD) mindestens 48 % der Dachfläche mit Photovoltaik-/Solaranlagen belegt werden; die Farbe der Dacheindeckung soll der festgesetzten oder jener der Anlagen entsprechen.

Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren (gilt dann als zulässige Dachdeckung) oder parallel zur Neigung der Dächer anzubringen.

1.3. Dachaufbauten und -einschnitte

Je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zulässig: Dachaufbauten dürfen 2/3 der darunterliegenden Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen in der Dachebene gemessen einen Abstand einhalten von mind.:

- 0,50 m zur Traufe sofern kein Zwerchhaus errichtet wird,
- 1,50 m zum First,
- 1,50 m zu den Giebeln und
- 1,50 m zwischen mehreren Dachaufbauten.

Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von 5 m zulässig. Im Übrigen gelten für Zwerchhäuser und Dacheinschnitte die gleichen Regelungen.

1.4. Staffeldachgeschoss

Im WA1 gilt:

Das oberste Geschoss der Gebäude im WA 1 ist – unabhängig davon, ob es sich um ein Vollgeschoss handelt oder nicht - als zurückgesetztes Staffeldachgeschoss auszubilden. Dabei ist ein Rücksprung auf allen Gebäudeseiten um mind. 1,0 m vom darunterliegenden Geschoss auszuführen.

1.5. Farbgebung und Fassaden

Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Materialien und Farben ist nicht zulässig. Fassaden müssen ab einer Länge von 18 m gegliedert sein. Fassadenbeleuchtung ist nicht zulässig.

2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur am Ort der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Je Hauptgebäude ist maximal eine (verfahrensfreie) Werbeanlage bis max. 1,00 m² zulässig. Werbeanlagen am Gebäude sind nur zulässig im Erdgeschoß und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses; freistehend nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über angrenzendem Gelände.

Im Geltungsbereich nicht zulässig sind: sich bewegende Werbeanlagen und elektronische Wechselwerbeanlagen (inkl. Videowände); Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht; Lichtwerbung in grellen und fluoreszierenden Farben; sonstige Lichtwerbung, insbesondere Sky-Beamer und Lichtprojektionen auf Außenwände und Böden; Werbeanlagen mit Ausrichtung zur freien Landschaft (insbesondere entlang der festgesetzten Grünflächen); freistehende Werbeanlagen näher als 2 m an Verkehrs- und Grünflächen; Werbeanlagen sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

3. Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. entlang der Fahrbahnbegrenzung ist (aus Haftungsgründen „Lichtraumprofil“) mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,50 m als Lichtraumprofil einzuhalten (inkl. Straßenbordstein). Der Stamm von lebenden Einfriedungen muss daher einen größeren Abstand einhalten.

Als Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen sind zulässig:

- lebende Einfriedungen in Form von Hecken und heckenähnliche Bepflanzungen bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,80 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche, innerhalb von freizuhaltenden Sichtfeldern max. 0,80 m.
 - tote Einfriedungen z.B. Mauern, Stelen, Holz- oder Metallzäune bis zu einer Gesamthöhe von maximal 0,80 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche.
- Einfriedungen aus Kunststoffen sind nicht zulässig.

Stützmauern (zur Geländesicherung) sind – auch entlang von Verkehrsflächen – nur als unfugte, bruchraue Naturstein-Trockenmauern bis maximal einem Meter Höhe über vorhandenem Gelände (Höhenlinien Planteil) zulässig und zu begrünen. Zwischen zwei Stützmauern ist mindestens ein Abstand von 3 Metern einzuhalten.

Für untergeordnete Teilflächen (z.B. Kellerabgänge) können Ausnahmen zugelassen werden.

Einfriedungen zur freien Landschaft sind nur in Form von lebenden Einfriedungen, begrünten Stützmauern oder zu mindestens 60 % transparenten Zäunen zulässig.

Aufschüttungen auf den Baugrundstücken sind nur bis zur Oberkante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) zulässig.

Im Bereich von Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m freizuhalten. Bei einem Abstand von mehr als 2,5 m zu Verkehrsflächen gilt Sichtschutz für Terrassen und Außenwohnbereiche nicht mehr als Einfriedung.

Abfallbehälter müssen so untergebracht, angeordnet, baugestalterisch integriert oder intensiv eingegrünt (z.B. Hecke / Rankgerüste) werden, dass sie von Verkehrsflächen und der freien Landschaft aus nicht einsehbar sind.

4. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außen-/Parabolantenne als Gemeinschaftsanlage in einem dem Hintergrund angepassten Farbton mit matter Oberfläche zulässig. Sie sind möglichst so anzubringen, dass sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

5. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

6. Gestaltung von Garagenzufahrten und Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 6,0 m einzuhalten. Für jede Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze und / oder Garagen herzustellen. Je Baugrundstück können maximal zwei Garagenzufahrten als Stellplatz angerechnet werden. Bei Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden oder bei Herstellung von Wohnungen, die aufgrund der Grundrissgestaltung nur von einer Person bewohnt werden, kann ausnahmsweise ein geringerer Stellplatzschlüssel von bis zu 1 je Wohnung (dann ohne Anrechnung Garagenzufahrten) zugelassen werden.

7. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen, der in ein Regenwasserrückhaltebecken mündet. Es wird empfohlen Zisternen o.ä. zur Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung herzustellen.

Hinweis: Festsetzung A 11.3 bitte beachten.

8. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.