

KREIS : OSTALBKREIS
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : ELLWANGEN
FLUR :

PLANGEBIET NR: 621.4027

ENTWURF GEFERTIGT
STADTLANDINGENIEURE GMBH

DEN 08.11.2017, 15.05.2018



ENTWURF ANERKANNT
ELLWANGEN/JAGST,

STADTENTWICKLUNG U. WIFÖ - STADTPLANUNG
ELLWANGEN/JAGST

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 18.12.2017
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR. 5/2018
SOWIE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEMÄSS
§ 4 ABS. 2 BAUGB
VOM 12.02.2018 BIS 14.03.2018

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

AM

AUSGEFERTIGT:
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANS
MIT DEM AM GEFASSTEN
SATZUNGSBESCHLÜSSEN WIRD BESTÄTIGT:
ELLWANGEN / JAGST,

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. AM
ZUR BEURKUNDUNG
STADTPLANUNG ELLWANGEN / JAGST,

BEBAUUNGSPLAN

"KARL-STIRNER-STRASSE"

TEIL 1 - PLANTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG M 1:500 i.O.

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN/
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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


STADT ELLWANGEN
STADTENTWICKLUNG UND WIFÖ

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Karl-Stirner-Straße“ in Ellwangen Textliche Festsetzungen (Textteil)

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt2 vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt2 vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

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)

a) 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.

b) Nicht zulässige Arten von Nutzungen:

Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 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 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 Gebäudehöhe (GH).

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des oberen Dachabschlusses. Die zulässige Gebäudehöhe (GH) beinhaltet das gesamte Gebäude einschließlich Dach und Dachaufbauten.

Unterer Bezugspunkt ist die im Planteil festgesetzte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH = Oberkante Fertigfußboden).

Im WA1: Die maximale Gebäudehöhe beträgt 15,5 m.

Im WA2: Die maximale Gebäudehöhe beträgt für Gebäude mit Sattel- oder Walmdach (SD / WD) 11,5 m und für Gebäude mit Pultdach oder Flachdach (PD / FD) 10,5 m.

Im WA3a, WA3b und WA4: Die max. Gebäudehöhe beträgt für Gebäude mit SD / WD 8,5 m und für Gebäude mit PD / FD 7,5 m.

IM WA5a und WA5b: Die maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit SD / WD beträgt 10,5 m und für Gebäude mit PD / FD 9,5 m.

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

Entsprechend Planeinschrieb ist festgesetzt:

- die offene Bauweise „o“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO),

- die abweichende Bauweise „a1“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die Hauptgebäude sind jeweils an der östlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Zur westlichen Grundstücksgrenze ist der erforderliche seitliche Grenzabstand einzuhalten.

- die abweichende Bauweise „a2“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die Hauptgebäude sind jeweils an der westlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Zur östlichen Grundstücksgrenze ist der erforderliche seitliche Grenzabstand einzuhalten.

Hinweis: Gebäudewände ohne Grenzabstand sind als Brandwände (§ 7 LBOAVO) herzustellen.

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.

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.

Nebenanlagen mit Feuerstätten und/oder in Form von Gebäuden sind innerhalb des 30 m Waldabstandes im Osten des Geltungsbereichs nicht zulässig.

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

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)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind in einem Abstand von mindestens 0,35 m zum Fahrbahnrand zulässig.

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

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 60 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.

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 Stellplätze und Nebenanlagen, freizuhalten. Bepflanzungen, Einfriedigungen, Werbeanlagen und bauliche Anlagen dürfen innerhalb der festgesetzten Flächen 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 i.V.m. § 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung, Zweckbestimmung und Höhenlage der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

In der Verkehrsgrünfläche VZ zwischen der Karl-Stirner-Straße und dem WA 2 ist das Anlegen je einer Zufahrt pro angrenzendem Baugrundstück mit einer Breite von max. 5 m zulässig.

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. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Entsprechen dem Planteil ist eine Fläche zur Aufstellung von Wertstoffcontainern festgesetzt.

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

Öffentliche Grünflächen sind entsprechend dem Planteil festgesetzt.

12. 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)

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

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 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 begrünen. 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 nicht zulässig.

1. An den im Planteil festgesetzten Standorten (für das Anpflanzen von Einzelbäumen) sind Laubbäume anzupflanzen. Abweichungen von den im Planteil festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind bis zu 2,0 m zulässig, wenn die Anzahl der Bäume und das Gestaltungsprinzip beibehalten sowie erforderliche Abstände zu Leitungstrassen eingehalten werden.
2. Auf den Baugrundstücken im WA 2-5 ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum anzupflanzen. Die nach den Ziffern 1 und 3 festgesetzten Pflanzgebote können dabei angerechnet werden. Im Planteil sind hierzu teils unverbindliche Standortvorschläge dargestellt.
3. 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.

14. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhaltung von Einzelbäumen, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

1. Auf den im Planteil festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 50 % der vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Verlust durch Neupflanzung gleichartiger Bäume und Sträucher in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
2. Erhaltung von Einzelbäumen
Die im Planteil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind abgängige Bäume in der nächsten Pflanzperiode durch die Neupflanzung gleichwertiger Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in 1,0 m Höhe zu ersetzen.

B. HINWEISE UND ANLAGEN

1. Fernwärmeanschluss

Im Plangebiet „Karl-Stirner-Straße“ ist vorgesehen ein Fernwärmenetz zur Energieversorgung für Raumheizung und Warmwasser aufzubauen. Die Stadtwerke Ellwangen GmbH betreiben dazu die Heizzentrale der ehemaligen Reinhardt-Kaserne. Die Stadtwerke Ellwangen GmbH garantieren, dass bei Einsatz der Fernwärme die Nutzungspflicht des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG, Stand 20.10.2015) gemäß §7 Abs.1 S.3 erfüllt wird. Dies wird durch die Verwendung von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder der Nutzung Erneuerbarer Energien gewährleistet. Die Fernwärmeversorgung erfolgt auf privatrechtlicher Grundlage. Die Bedingungen des Versorgungsverhältnisses richten sich nach der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV vom 20.06.1980 in der jeweils geltenden Fassung sowie den ergänzenden Bestimmungen für die Fernwärmeversorgung einschließlich den technischen Anschlussbedingungen Fernwärme (TAB Fernwärme) der Stadtwerke Ellwangen GmbH.

2. 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.

3. Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGBR vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandstein, Keuper).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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 Planungsbüro empfohlen.

4. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Abfallablagerungen und schädliche Bodenveränderungen

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. Waldabstand

Östlich des Plangebiets grenzen Waldflächen an. Auf den gesetzlich einzuhaltenden Mindestabstand baulicher Anlagen gem. §4 Abs. 3 LBO wird hingewiesen.

7. 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 Gelände Verlauf 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*	Winter-Linde
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‘	Winter-Linde ‚Erecta‘
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winter-Linde ‚Greenspire‘
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winter-Linde ‚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.

8. Kriminalprävention:

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

9. Untersuchungen

Die nachfolgende Untersuchung liegt dem Bebauungsplan zugrunde:
„Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung“ des Büros Visualökologie, Dipl.-Biol. Hans-Georg Widmann, Esslingen vom 20.09.2016

10. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach §44 Abs. 1 BNatSchG sind laut Gutachten folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu beachten:

Für höhlenbrütende Vogelarten ist als Ersatz für entfallende Baumhöhlen eine Groöhöhle an den verbleibenden Gehölzen im Plangebiet oder ggf. entlang des östlich angrenzenden Waldbereichs zu exponieren.

Für Fledermäuse sind als Ersatz der entfallenden potenziellen Tagesquartiere 5 Höhlenquartiere (Fledermausspaltenkästen) an den verbleibenden Gehölzen im Plangebiet oder ggf. entlang des östlich angrenzenden Waldbereichs zu exponieren.

Die Nistkästen und Ersatzquartiere sind dauerhaft zu sichern. Die Maßnahmen werden durch die Stadt Ellwangen umgesetzt.

11. 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.

12. 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.

13. Bisher bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften

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

Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Karl-Stirner-Straße“ Textliche Festsetzungen (Textteil)

Gesetzliche Grundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 30 9. AnpassungsVO vom 23. 2. 2017 (GBl. S. 99)

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Karl-Stirner-Straße“.

2. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Nr. 2 LBO)

2.1. Dachform und Dachneigung

Zulässige Dachformen:

Im WA1

- Pultdach (PD) mit einer Neigung von 5° - 15 °,
- Zeltdach (ZD) mit einer Neigung von 18° - 22°,
- Flachdach (FD) mit einer Neigung bis zu 5°.

Im WA2, 3, 4 und 5

- Satteldach (SD) und Walmdach (WD) mit einer Neigung von 22° - 38 °, der Walm ist auch steiler zulässig,
- Pultdach (PD) mit einer Neigung von 5° - 15 °,
- Flachdach (FD) mit einer Neigung bis zu 5°.

Flachdächer sind als extensiv begrünte (Flach-)Dächer mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm auszuführen. Bei geneigten Dächern müssen die Dachflächen 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.

2.2. Dachdeckung

Die Dacheindeckung ist mit Ziegeln oder Betondachsteinen in rot bis braun oder anthrazitfarben 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.

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

2.3. Dachaufbauten und -einschnitte

Je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zulässig: Dachaufbauten dürfen 2/3 der darunter liegenden 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 Ortgängen 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.

2.4. Gestaltung der Gebäude

Im WA1 gilt:

Das oberste Geschoss der Gebäude im WA1 ist als zurückgesetztes Staffeldachgeschoss auszubilden. Dabei ist ein Rücksprung auf allen Gebäudeseiten um mind. 1,0 m vom darunterliegenden Geschoss auszuführen.

Im WA2 gilt:

Bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen ist das oberste Vollgeschoss als zurückgesetztes Staffeldachgeschoss auszubilden. Dabei ist ein Rücksprung an drei Seiten um mind. 0,4 m und an einer Seite um mind. 1,5 m vom darunterliegenden Geschoss auszuführen.

2.5. 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. Bei Gebäuden mit drei oder mehr Vollgeschossen sind die Fassadenflächen des obersten Vollgeschosses bis zum Dach farblich oder durch Materialwechsel von den übrigen Fassadenflächen abzusetzen.

3. 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.

4. 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)

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.
- tote Einfriedungen z.B. Stütz-/Mauern, Stelen, Holz- oder Metallzäune bis zu einer Gesamthöhe von maximal 0,80 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche.

Stützmauern (zur Geländesicherung) sind – auch entlang von Verkehrsflächen – nur als unverfugte, bruchraue Naturstein-Trockenmauern zulässig und zu begrünen. Für untergeordnete Teilflächen (z.B. Kellerabgänge) können Ausnahmen zugelassen werden. Im Übrigen gelten für Stützmauern entlang von Verkehrsflächen die gleichen Festsetzungen wie für tote Einfriedungen.

Entlang der Fahrbahnbegrenzung ist 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.

Im Geltungsbereich sind auf den Baugrundstücken entlang von festgesetzten Grünflächen Einfriedungen nur in Form von lebenden Einfriedungen, begrünten Stützmauern oder zu mindestens 60 % transparenten Zäunen 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.

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

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.

5. 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 zur Straßenbegrenzungslinie 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.

6. 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.

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

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

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

Regenwasserversickerung/Regenwassernutzung: Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist über geeignete Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. flache Erdmulden, Zisternen oder Dachbegrünung) mit einem Nutzvolumen von mindestens $2 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ Dachfläche zu sammeln und gedrosselt mit $0,15 \text{ l/s}$ je 100 m^2 angeschlossener Dachfläche, in die Ortskanalisation einzuleiten. Die Regenwasserrückhalteeinrichtungen sind so herzustellen, dass darüber hinausgehendes, zusätzliches Nutzvolumen ohne Drosselabfluss zur Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung (v.a. in trockenen Sommermonaten) zur Verfügung steht.

Bei einer Dachbegrünung mit mehr als 10 cm Humus- / Substrataufbau kann die Niederschlagswasserrückhaltung für diesen Gebäudeteil entfallen.

9. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 LBO)

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