

KREIS: OSTALBKREIS
STADT: ELLWANGEN

PLANGEBIET NR. 621.40.27

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM 15.12.22
UND IM AMTSBLATT NR. 8
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
AM 14.02.23

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 09.02.23
DURCHGEFÜHRT
VOM 27.02.23 BIS 28.03.23
BEHÖRDENBETEILIGUNG 23.02.23 BIS 28.03.23

AUSLEGUNGSBESCHLUSS UND AUSLEGUNG
GEFASST AM
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR. AM
VOM BIS
BEHÖRDENBETEILIGUNG BIS

AUSLEGUNGSBESCHLUSS UND AUSLEGUNG
GEFASST AM
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR. AM
VOM BIS
BEHÖRDENBETEILIGUNG BIS

ENTWURF GEFERTIGT ANERKANNT
KOMMUNALENTWICKLUNG STADT
LBBW IMMOBILIEN ELLWANGEN

ELLWANGEN/JAGST, DEN 25.06.24

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

AM

AUSGEFERTIGT
DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN AM
GEFASSTEN SATZUNGSBESCHLÜSSEN WIRD
BESTÄTIGT.
ELLWANGEN/JAGST, DEN

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

BEBAUUNGSPLAN

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

" ELLWANGEN SÜD - OST "

TEIL 1 - PLANTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - TEXTTEIL

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ellwangen-Süd-Ost“ in Ellwangen Textteil

Auftraggeber:



Stadt Ellwangen
Stabsstelle strategische Stadtentwicklung / Mobilität (StS)
Spitalstraße 4
73479 Ellwangen

Tel. +49 7961 / 84 345
Fax + 49 7961 / 9165 4601
www.ellwangen.de

Michael Bader, Dominik Haisch

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2109
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Claudio Miracapillo, Thomas Geissler

Stuttgart, den 25.06.2024



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ellwangen Süd-Ost“ Textteil

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A RECHTSGRUNDLAGEN / GELTUNGSBEREICH

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung - PlanzV - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg - GemO - in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Planteil vom 25.06.2024 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band markiert.

Hinweis:

Der Bebauungsplan „Ellwangen-Süd-Ost“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs bisher geltende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften.

B 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

Der teilräumliche Geltungsbereich im Nordwesten, der im Planteil mit einem schwarzen, unterbrochenen Band abgegrenzt ist (siehe Plan-Legende und Planeinschrieb), innerhalb dessen das SO_{Bildung} und zugehörigen Verkehrsflächen liegen, stellt einen nicht qualifizierten (einfachen) Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB dar.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Sonstiges Sondergebiet „Bildung“ (SO_{Bildung}) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet „SO_{Bildung}“ dient vorwiegend der Unterbringung von Bildungseinrichtungen und ergänzenden Nutzungen.

a) Zulässig sind:

- Bildungseinrichtungen,
- Anlagen für Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung,
- Wohnnutzungen in untergeordneten Teilen des Sondergebiets,
- Stellplätze und Nebenanlagen,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche Zwecke.

1.2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a) Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in die Planzeichnung. Die Aufteilung und Höhenlage der Verkehrsfläche allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung ist unverbindlich.

B 2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

Gilt für alle Teile des Geltungsbereichs, die nicht innerhalb des nicht-qualifizierten (einfachen) Bebauungsplan nach Ziffer B.1 liegen.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 5) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

a) Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- innerhalb der südlichen Hälfte (50 %) des im Planteil mit einem „E“ gekennzeichneten Baufensters im Erdgeschoss und Untergeschoss nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und andere allgemein zulässige Nutzungen außer Wohnen; Wohnnutzungen können dort nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 7 BauNVO),
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- im Erdgeschoss und Untergeschoss sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur im WA 5 (§ 1 Abs. 7 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen.

c) Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinweis:

Soweit sich die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften auf das WA 3 beziehen, betrifft das gleichermaßen das WA 3. Gleiches gilt für WA 5 und WA 5*.*

1.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)

Das Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

a) Zulässig sind:

- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Verkaufsstellen von Lebensmittelhandwerksbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² und zugehörige gastronomische Nutzungen.

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

c) Unzulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Selbstständige und nichtselbständige Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen – ausgenommen Verkaufsstellen von Lebensmittelhandwerksbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m². Die Aufteilung des Einzelhandelsortesimentes in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ist aus der unten unter Ziffer 3 aufgeführten Tabelle ersichtlich; die Tabelle ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen,
- Tankstellen,
- Fremdwerbung,
- Vergnügungsstätten,
- Freiflächen-PV-Anlagen und Windenergieanlagen,
- Stellplätze und Nebenanlagen als selbständige Hauptnutzung.

1.2.1. Emissionskontingentierung (GEe)

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen (TF1 bis TF2) sind nur Vorhaben (Betriebe/Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle Nr.1 (siehe unten) stehenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6 - 22 Uhr) sowie nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingent tags $L_{EK, tags}$ in dB(A)/m ²	Emissionskontingent nachts $L_{EK, nachts}$ in dB(A)/m ²
TF 1 (GEe)	4.050	65	50
TF 2 (GEe)	1.380	64	49

Tabelle 1: Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²

Zusatzkontingente:

Für die im Planteil dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, ZUS}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags $L_{EK, ZUS, tags}$ in dB(A)/m ²	Zusatzkontingent nachts $L_{EK, ZUS, nachts}$ in dB(A)/m ²
A	15	14

Tabelle 2 – Zusatzkontingente

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK, j}$ durch $L_{EK, j} + L_{EK, ZUS, k}$ zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten (Angabe in UTM-Koordinaten):

x-Koordinate: 582254,00

y-Koordinate: 5422832,00

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die Sektoren folgende Winkelangaben: Richtungssektor A: 155°- 290°

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Plangebiets liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Hinweis:

- *Wenn Anlagen oder Betriebe andere kontingentierte Flächen in Anspruch nehmen (z.B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich-rechtlich auszuschließen. Empfohlen wird die Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenbuch. Voraussetzung für eine Inanspruchnahme mehrerer kontingentierter Grundstücke durch einen Betrieb ist, dass die Genehmigungsbehörde eine „Summation“ gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 nicht ausschließt (Regelfall).*
- *Rücken schutzwürdige Nutzungen bzw. Gebiete in den Einwirkungsbereich der Emissionskontingentierung, darf dort die Gesamtimmission durch die Emissionskontingente und ggf. vergebene Zusatzkontingente keinesfalls größer als der jeweils zu beachtende Planwert sein. Der Planwert für diese neuen Immissionsorte ist unter Berücksichtigung ihres jeweiligen Schutzanspruches und der (jeweiligen) gewerblichen Vorbelastung zu bestimmen.*
- *Auf die Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Ellwangen Süd“ (Büro rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 25.03.2024) wird verwiesen.*

1.3. Sonstiges Sondergebiet „Energie“ (SO 1-3) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 1 bis SO 3 dient der Unterbringung von Anlagen eines Energiewendekraftwerks für erneuerbare Energien und den dazu gehörenden Nebenanlagen.

a) Im SO 1 und SO 2 gilt:

Zulässig sind:

- Anlagen zur Erzeugung, Nutzung, Verteilung und Speicherung von Strom, Wärme, Kälte aus erneuerbaren Energien und aus erneuerbaren Energien erzeugte Energieträger sowie Kraft-Wärme-Kopplung mit aus erneuerbaren Energien erzeugten Energieträgern,
- Anlagen für die Bewirtschaftung und Versorgung des Energiewendekraftwerks,
- Verwaltungs- und Bürogebäudeteile des Anlagenbetreibers des Energiewendekraftwerks

- den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen.

b) **Im SO 2 gilt:**
Unzulässig sind:

- Lagerplätze und Lagerflächen.

c) **Im SO 3 gilt:**
Zulässig sind:

- Anlagen zur Speicherung und Verteilung von Strom, Wärme, Kälte aus erneuerbaren Energien
- Anlagen für die Bewirtschaftung und Versorgung des Energiewendekraftwerks,
- Nebenanlagen.

Unzulässig sind:

- Lagerplätze und Lagerflächen.

1.3.1. Emissionskontingentierung (SO 1-3)

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen (TF3 bis TF4) sind nur Vorhaben (Betriebe/Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle Nr. 1 (siehe unten) stehenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6 - 22 Uhr) sowie nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingent tags $L_{EK, tags}$ in dB(A)/m ²	Emissionskontingent nachts $L_{EK, nachts}$ in dB(A)/m ²
TF 3 (SO1)	4.370	61	47
TF 4 (SO2)	1.340	62	48

Tabelle 1: Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²

Zusatzkontingente:

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, ZUS}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags $L_{EK, ZUS, tags}$ in dB(A)/m ²	Zusatzkontingent nachts $L_{EK, ZUS, nachts}$ in dB(A)/m ²
A	15	14

Tabelle 2 – Zusatzkontingente

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch $LEK,i + LEK,zus,k$ zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten (Angabe in UTM-Koordinaten): x-Koordinate: 582254,00; y-Koordinate: 5422832,00

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die Sektoren folgende Winkelangaben: Richtungssektor A: 155°- 290°

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Plangebiets liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für

Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Hinweis:

- *Wenn Anlagen oder Betriebe andere kontingentierte Flächen in Anspruch nehmen (z.B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich-rechtlich auszuschließen. Empfohlen wird die Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenbuch. Voraussetzung für eine Inanspruchnahme mehrerer kontingentierter Grundstücke durch einen Betrieb ist, dass die Genehmigungsbehörde eine „Summation“ gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 nicht ausschließt (Regelfall).*
- *Rücken schutzwürdige Nutzungen bzw. Gebiete in den Einwirkungsbereich der Emissionskontingentierung, darf dort die Gesamtmission durch die Emissionskontingente und ggf. vergebene Zusatzkontingente keinesfalls größer als der jeweils zu beachtende Planwert sein. Der Planwert für diese neuen Immissionsorte ist unter Berücksichtigung ihres jeweiligen Schutzanspruches und der (jeweiligen) gewerblichen Vorbelastung zu bestimmen.*
- *Auf die Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Ellwangen Süd“ (Büro rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 25.03.2024) wird verwiesen.*

2. Fläche für Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

a) **Zulässig sind:**

- dem Sport dienende öffentliche und private Gebäude, Einrichtungen, Nebenanlagen und Betriebsgebäude.

3. Aufteilung des Einzelhandelssortiments – Ellwangen (Sortimentsliste)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht Zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel wie Getränke, Wein, Spirituosen, Tabakwaren und Lebensmittel - Drogerie- und Apothekerwaren wie Kosmetika, Wasch- und Putzmittel und Pharmazeutika - Reformwaren - Papier- und Schreibwaren wie Schulbedarf, Zeitschriften und Briefmarken - Blumen, Schnittblumen - Hausrat wie Porzellan, Glas, Keramik, Hohl- und Stahlwaren (Bestecke), Kunstgewerbe, Hausrat, Geschenkartikel, Korb- und Flechtwaren - Bekleidung, Textilien wie Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren 	<p>Insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Möbel, Küchen, Büromöbel - Beleuchtungskörper, Elektrowaren, Elektrogeräte Elektroinstallationsmaterial, feinmechanische Erzeugnisse wie Herde und Öfen - Unterhaltungselektronik wie Videogeräte, Hifi-Geräte, Computer und Zubehör - Baustoffe und Bauelemente wie Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen, Sanitärerzeugnisse, Fliesen, Rollläden, Gitter, Markisen, Bodenbeläge, Glas - Holz- und Bauelemente wie Fenster, Türen, Tore, Zäune, Naturhölzer, Holz- und Holzmaterialien

<p>(Pelze), Stoffe und sonstige Artikel, Wolle, Nähzubehör und Kurzwaren, Handarbeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte und Accessoires - Sportartikel wie Sportartikel (kleinteilig), inkl. Sportbekleidung - Nähmaschine und Zubehör - Spiel-, Schreib- und Bastelwaren wie Bücher, Bastelartikel - Haus- und Heimtextilien, Bettwaren - Optische Erzeugnisse, Hörgeräte - Orthopädie - Fotogeräte, Fotowaren - Musikalienhandel, Tonträger - Handy, Telekommunikation - Kinder- und Babybedarf - Uhren, Schmuck und Silberwaren - Fahrräder und Fahrradzubehör 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzen (Stauden...) und Zubehör wie Pflege- und Düngemittel, Erde, Rasenmäher, Gartenhäuser, Gartenmöbel - Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse wie Kohle - Kfz, Motorräder und Zubehör - Sportgeräte (großteilig) - Teppiche, Teppiche-Auslegewaren, Rollos, Gardinen und Zubehör - Jagdbedarf, Waffen - Campingartikel - Boote und Zubehör - Tiere und Tiermöbel wie Nahrungs- und Pflegemittel
---	---

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

Festsetzungen entsprechend Einschrieben im Planteil.

4.1. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Festsetzungen entsprechend Einschrieben im Planteil.

a) Im WA 1 und WA 2 gilt:

Im WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten) und Nr. 2 BauNVO (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

b) Im WA 3 gilt:

Im WA 3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.

c) Im WA 5 gilt:

Im WA 5 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

Für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ist eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig, sofern diese mit mindestens 60 cm Erde überdeckt und als Grünfläche angelegt werden.

d) Im GEe 1 bis 3 gilt:

Im GEe 1 bis 3 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zulässig.

e) **Allgemein gilt:**

Darüber hinaus sind im WA 1 bis 5 und im GEe 1 bis 3 weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch Betriebswasserzisternen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO zulässig.

Überschreitungen der GFZ können zugelassen werden, sofern die zugelassenen Gebäudehöhen und Grundflächen eingehalten werden.

4.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

- a) Im WA 1 bis WA 3 und im GEe 1 bis 3 wird die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse durch Planeinschrieb festgesetzt.
- b) Im WA 5 ist die durch Planeinschrieb festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse zwingend.
- c) In Teilbereichen des WA 1 und WA 2 ist ein zusätzliches Hanggeschoss (+HG) als Vollgeschoss im Planteil festgesetzt.
- d) Im GEe 1 bis 3 ist ein zusätzliches Dachgeschoss (+D) als Nicht-Vollgeschoss durch Planeinschrieb festgesetzt.
- e) Entsteht in weiteren Teilbereichen des WA 1 und WA 2 zwischen der fertiggestellten Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugspfeil gekennzeichnet) und der fertiggestellten Oberkante des angrenzenden Gartenwegs (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) auf der straßenabgewandten Seite eine Höhendifferenz von mehr als 1,4 m, kann die Baurechtsbehörde dort Hanggeschosse als Vollgeschoss zulassen; hierbei ist sicherzustellen, dass auf den angrenzenden Nachbargrundstücken die Höhenlage der Bauwerksgründungen sowie die Höhenlage der straßenabgewandten Gartenflächen angeglichen werden.
- f) Die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB sind entsprechend zu einzuhalten.

4.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

- a) Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Flachdächern (FD) anhand der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) sowie bei Satteldächern (SD) anhand der maximalen Trauf-/ Firsthöhe (THmax/ FHmax) durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Höhe wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- b) Im WA 3*, WA 5*, GEe 1-3 und im SO 1-3 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter (m) über NN festgesetzt.
- c) Im Sondergebiet „Energie“ (SO 1–3) ist die Höhe baulicher Anlagen zusätzlich bei Pultdächern anhand des maximalen Hoch-/Tiefpunktes (HPmax/ TPmax) durch Planeinschrieb festgesetzt.
- d) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe 1-3) ist die Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß (GHmin und GHmax) über Normalnull festgesetzt.

4.3.1. Maximale Gebäudehöhe (GHmax)

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird bei Flachdächern gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) darf bei Flachdächern nur durch technisch bedingte Aufbauten (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kamine, eingebaute technische Anlagen, Wärmepumpen, Klimageräte) um maximal 1,0 m auf

insgesamt maximal 1/10 der Gebäudegrundfläche überschritten werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen auf Flachdächern die Oberkante des Dachrands (Attika) um maximal 0,75 m überragen. Alle Anlagen, welche die Attika überragen, müssen gegenüber den Außenkanten der Außenwände des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sein und parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden.

4.3.2. Maximale Traufhöhe (THmax)

Die maximale Traufhöhe (THmax) wird bei Satteldächern gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante Außenwand und der Oberkante Dachhaut.

4.3.3. Maximale Firsthöhe (FHmax)

Die maximale Firsthöhe (FHmax) wird bei Satteldächern gemessen zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante des höchsten Punkts des oberen Dachabschlusses. Die maximale Firsthöhe (FHmax) darf bei Satteldächern nur durch technisch bedingte Aufbauten (zum Beispiel Entlüftungsrohre/Kamine) um maximal 1,0 m auf insgesamt maximal 5 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden.

4.3.4. Maximale Hoch- und Tiefpunkt (HPmax/TPmax)

Im Sondergebiet „Energie“ wird bei Pultdächern der maximale Hoch- und Tiefpunkt in Meter (m) über NN festgesetzt.

4.4. Bezugshöhen (BZH) (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- a) Die Gebäudehöhen (GHmax), die Traufhöhen (THmax) sowie die Firsthöhen (FHmax) sind auf die gemessene Bezugshöhe über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bezogen. Gemessen wird in Gebäudemitte lotrecht (90° Winkel) zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- b) Die für die Höhenfestsetzung maßgebende öffentliche Verkehrsfläche ist im Planteil mit Zuordnungspfeil (Bezugspfeil 1, Bezugspfeil 2 und Bezugspfeil 3) gekennzeichnet.

Die Bezugshöhe ist bei festgesetztem

- Bezugspfeil 1 um mindestens + 30 cm bis maximal + 50 cm,
 - Bezugspfeil 2 um mindestens + 30 cm bis maximal + 80 cm und
 - Bezugspfeil 3 um mindestens + 30 cm bis maximal + 120 cm zu erhöhen.
- c) Die Oberkante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe kann von der Bezugshöhe abweichen.
 - d) Die Oberkante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OEFFH) muss zum Schutz vor Niederschlagswasser und Starkregenereignissen mindestens 30 cm über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen; tieferliegende Gebäudeöffnungen sind je nach Lage und Geländeverlauf vor Überflutung zu schützen (z.B. Türen, Fenster, Kellerfenster/Lichtschächte, Lüftungsklappen). Tieferliegende Höhenlagen der Oberkante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe können nur in Ausnahmefällen zugelassen werden; unter anderem sind von der Bauherrschaft andere Schutzmaßnahmen nachzuweisen und alle Haftungen zu übernehmen.

- e) Die Baurechtsbehörde kann im Einzelfall geringfügige Abweichungen von der Bezugshöhe zulassen, insbesondere sofern eine gemeinsame Tiefgarage für mehrere Mehrfamilienhäuser dies erfordert.

5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Planteil.

- a) o = offene Bauweise
Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m zulässig.
- b) g = geschlossene Bauweise
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche muss mit Hauptbaukörpern und/oder Garagen auf die seitlichen Grenzen gebaut werden. Liegt eine der seitlichen Grundstücksgrenzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, gilt die abweichende Bauweise bei welcher entweder mit dem Hauptbaukörper oder der Garage einseitig auf eine seitliche Grenze gebaut werden muss.
- c) a1 = abweichende Bauweise
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine einseitige Grenzbebauung („Kettenhäuser“) festgesetzt. Es muss mit dem Hauptbaukörper einseitig auf die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Liegt die Grundstücksgrenze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, gilt die offene Bauweise.
- d) a2 = abweichende Bauweise
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich Einzelhäuser als Hauptgebäude in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge parallel zum Verlauf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (in der Planzeichnung mit Bezugs Pfeil gekennzeichnet) von 15,00 m zulässig. Je Grundstück ist nur ein Hauptgebäude zulässig.
- e) a3 = abweichende Bauweise
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig.

6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

6.1. Baulinien und Baugrenzen

- a) **Allgemein gilt:**
Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien ist zulässig mit Hauseingangsüberdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Breite von 5,00 m; zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten.
- b) **Im WA 1 bis 4 gilt:**
Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen und seitlich offene Terrassenüberdachungen (bis maximal 3,0 m Höhe über Gelände) sind zulässig, soweit sie zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen mindestens 2,0 m Abstand einhalten, zu festgesetzten Gartenwegen 1,5 m Abstand; andere Festsetzungen wie GRZ-Festsetzung und andere Rechtsvorschriften dürfen nicht entgegenstehen.
- c) **Im WA 1 gilt:**
Bei Satteldächern auf den zweigeschossigen Gebäudeteilen (Z=II) ist eine

Überschreitung der seitlichen Begrenzungslinie der Geschossigkeit zum Nachbargrundstück durch Dachüberstände bis zu einer Tiefe von maximal 50 cm inklusive Dachrinne auf der gesamten Länge der Begrenzungslinie der Geschossigkeit („Stacheldrahtlinie“ im Planteil) zulässig.

Mit verglasten Wintergärten kann auf der straßenabgewandten Seite des Baufensters (rückwärtiger Hausgarten) eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und maximal 3/4 der Seitenlänge der jeweiligen Gebäudefassade nur im Erdgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden; zu Nachbargrenzen soll ein Abstand eingehalten oder eine geschlossene Außenwand hergestellt werden.

d) Im WA 2 gilt:

Bei Satteldächern auf den zweigeschossigen Gebäudeteilen (Z=II) ist eine Überschreitung der seitlichen Baugrenze zum Nachbargrundstück durch Dachüberstände bis zu einer Tiefe von maximal 50 cm inklusive Dachrinne auf der gesamten Länge der Baugrenze zulässig.

Mit verglasten Wintergärten kann auf der straßenabgewandten Seite des Baufensters (rückwärtiger Hausgarten) eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und maximal 3/4 der Seitenlänge der jeweiligen Gebäudefassade nur im Erdgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden; zu Nachbargrenzen soll ein Abstand eingehalten oder eine geschlossene Außenwand hergestellt werden.

e) Im WA 5 gilt:

Für frei tragende Balkone (ohne Stützen) können Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zugelassen werden.

Es können Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen und seitlich offene Terrassenüberdachungen (bis maximal 3,0 m Höhe über Gelände) in Richtung öffentliche Straßenverkehrsflächen und „öffentliche Platzflächen“ bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m zugelassen werden; zu anderen Seiten um bis zu maximal 3,0 m Tiefe sofern zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten wird.

f) Im SO 1 gilt:

Im SO 1 müssen und im SO 2 dürfen bei Pultdächern trauf- und firstseitig das Pultdach einschließlich Regenrinne, die oberste Geschossdecke und das darüber jeweils aufgehende Dachgeschoss die ausgewiesenen Baufenster und die darunter liegenden Gebäudefassaden um 0,6 m überkragen. Giebelseitig ist ein Überkragen unzulässig. Von den im Planteil eingetragenen Fahrbahnrandern ist - unabhängig von der vorstehenden Festsetzung - immer ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten oder eine lichte Höhe über Fahrbahnoberkante von mindestens 4,5 m freizuhalten.

6.2. Zurücktreten hinter Baulinien

Ein Zurücktreten hinter der mit * gekennzeichneten festgesetzten Baulinie ist im WA 1 bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf maximal 0,3 m der jeweiligen Baulinie zulässig.

6.3 Stellung baulicher Anlagen

Firstrichtung der Gebäudehauptkörper bei Satteldächern entsprechend Eintrag im Planteil.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend den Einschrieben im Planteil (Nutzungsschablonen).

Auf Baugrundstücken im WA 1, auf denen Hanggeschosse (HG) zulässig sind oder zugelassen werden, sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

8. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 BauGB sowie § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

8.1. Offene Stellplätze

- a) Im WA 1 bis 3 gilt: offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der im Planteil mit Bezugspfeil gekennzeichneten Baugrenze bzw. Baulinie und der angrenzenden beziehnehmenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig; sofern die beziehnehmende Verkehrsfläche nicht für den Straßenverkehr vorgesehen ist oder es keinen Bezugspfeil gibt: zwischen dem Baufenster und der angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken kann ausnahmsweise ein Stellplatz auf der anderen Grundstücksseite zugelassen werden, soweit diese an eine Mischverkehrsfläche grenzt und kein Ein- und Ausfahrtsverbot gemäß Planeinschrieb festgesetzt ist.
- b) Im WA 5 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
- c) Im GEe 1 bis 3 sind Stellplätze nur innerhalb der Baufenster und den im Planteil festgesetzten Stellplatzfenstern (ST) zulässig.
- d) Im SO 3 sind Stellplätze unzulässig; im SO 2 sind Stellplätze nur innerhalb von Hauptbaukörpern zulässig. Im SO 1 sind Stellplätze auch außerhalb der Baufenster zulässig.

8.2. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

- a) Oberirdische Garagen (GA) und überdachte Stellplätze (Carports) sind im SO 1 bis 3, GEe 1 bis 3 und WA 5 nicht zulässig.
- b) Im WA 1 bis 3 sind überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (GA) zulässig.
- c) Eine Unterkellerung für oberirdische Garagen ist nur im WA 1 und WA 2 zulässig.
- d) Im WA 1 sind auf oberirdischen Garagen (GA) sowie auf eingeschossigen Gebäudeteilen Dachterrassen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Die maximale Höhe inkl. oberer Brüstungskante darf ab Bezugshöhe 4,0 m nicht überschreiten.
- e) Mit oberirdischen Garagen (GA) und überdachten Stellplätzen (CP) ist im WA 3 an der Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 5,0 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Zu anderen Seiten ist mit diesen Anlagen ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Rand von öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen Verkehrsgrünflächen) einzuhalten.
- f) Abweichend von § 6 Abs. 1 LBO sind aufgrund der Topographie des Geländes oberirdische Garagen inklusiv Technik-/Abstellraum ohne Abstandsfläche mit einer Wandfläche von mehr als 25 m² zulässig, sofern die Gesamthöhe gemessen ab Bezugshöhe eine Höhe von 3,5 m nicht überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB); im WA 1 eine Höhe von 4,0 m inkl. oberer Brüstungskante bei zulässigen Dachterrassen auf oberirdischen Garagen nicht überschreitet. Für die Längenbegrenzungen gilt entsprechend § 6 Abs. 1 LBO.

8.3. Tiefgaragen

- a) Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Mit Tiefgaragen ist zu angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, mit Ausnahme von Zu- und Ausfahrten, ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten; zu privaten Nachbargrundstücken mindestens 1,0 m.

- b) Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eindringen kann. Hierzu sind Rampen oder Schwellen von mindestens 30 cm über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche einzubauen und (Lüftungs-)Öffnungen mindestens 30 cm über Oberkante angrenzender öffentlicher Verkehrs- oder Grünfläche anzuordnen. Im Bereich von Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sind Sichtfelder freizuhalten.

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

9.1. Nebenanlagen im WA 1 bis 3, WA 5 und GEe 1 bis 3

- a) Technik-/Abstellraum: Nebenanlagen in Form von eingeschossigen Gebäuden ohne Aufenthaltsraum für die Versorgung mit Elektrizität, Telekommunikation, Wärme/Kälte und Wasser, zur Ableitung von Abwasser und Nutzung/Speicherung erneuerbarer Energien sowie Abstellräume (Kellerersatzräume) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen (T/A) eingeschossig zulässig.
Zusätzlich ist eine Unterkellerung von Technik- und Abstellräumen im WA 2 zulässig.
- b) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im WA 1 bis 3 und WA 5 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zwischen der Baugrenze bzw. Baulinie und der öffentlichen Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung sowie der Mischverkehrsfläche (straßenzugewandter Grundstücksbereich) nur in Form von geschlossenen Standplätzen für Fahrräder, Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Ladeinfrastrukturen für elektrisch betriebene Fahrzeuge zulässig, sofern sie einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 0,7 m einhalten und andere Festsetzungen nicht entgegenstehen; im WA 5 gilt ein Mindestabstand von 1,5 m.
- c) Geschlossene Standplätze für Fahrräder dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.
- d) Im Gartenbereich (rückwärtiger, straßenabgewandter Grundstücksbereich zwischen Baugrenze und festgesetztem Gartenweg oder öffentlicher Grünfläche) und zwischen den Baufenstern/Hauptbaukörpern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Gerätehütten bzw. Gerätehäuser nur mit einer Einzelgröße von max. 30 m³ zulässig. Je Baugrundstück ist eine Gerätehütte zulässig; im WA 5 maximal zwei Stück je Hauptgebäude mit jeweils maximal 15 m³.
Überdachte Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO müssen zum Rand von öffentlichen Grünflächen einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.
- e) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können Nebenanlagen und bauliche Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als 3,0 m (einschließlich künstlicher Geländeauffüllungen) oder auf Dachflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden; bei Technik-/Abstellräumen mit einer Gesamthöhe von mehr als 3,5 m.
- f) **Im WA 5 gilt zusätzlich:**
Zwischen Baugrenzen und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (ausgenommen Gartenwege) sind zusätzliche offene Fahrradabstellplätze für Besucher zulässig.

9.2. Nebenanlagen im Sondergebiet „Energie“

Lagerplätze und Lagerflächen sind im SO 1 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern durch die Lagernutzung eine Höhe von 2,5 m über der Oberkante des bestehenden Geländes nicht überschritten wird.

10. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- a) Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung. Die Aufteilung und Höhenlage der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Flächen festgesetzt, sofern nichts anderes angegeben oder geregelt ist.
- b) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Ladeinfrastrukturen für elektrisch betriebene Fahrzeuge allgemein zulässig sowie unterirdische Erdsonden zur Erdwärmegewinnung in Bereichen ohne Baumstandorte.

10.1. Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Planeinschrieb.

10.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- a) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Planeinschrieb, z.B. Fußwege (F), Radwege (R), Busverkehr (B), (Vor-)Platzflächen, Mischverkehrsflächen (M), Parkierungsflächen (P), öffentliche Parkieranlagen, Gartenwege zwischen Baugrundstücken für Grünpflege und Niederschlagswasserabfluss, Pflegewege und Verkehrsgrünflächen (V).
- b) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insbesondere an den im Planteil dargestellten Bereichen Paketstationen, Buswartehäuser, Bikesharing-Angebote, Fahrradabstellboxen und andere zweckdienliche Nutzungen zulässig.
- c) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Parken“ sind zudem Ladeinfrastrukturen in Form von Ladesäulen für elektrisch betriebene Fahrzeuge zulässig.

10.3. Verkehrsgrünflächen

- a) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind Zu- und Abfahrten für den Kfz-Verkehr mit Ausnahme der im Planteil gekennzeichneten Bereiche (keine Ein- und Ausfahrten) zulässig.
- b) Verkehrsgrünflächen sind als krautreiche Glatthaferwiesenflächen aus geeignetem gebietsheimischem Saatgut des Ursprungsgebietes 11 Südwestdeutsches Bergland anzulegen und zweimal jährlich frühestens Anfang Juni und mindestens 8 Wochen nach der ersten Mahd zu mähen, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist.

10.4. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und Grundstückszufahrten

- c) Entlang der im Planteil gekennzeichneten Bereiche sind Ein- und Ausfahrten zu den privaten Baugrundstücken nicht zulässig.
- d) Im WA 3 dürfen Ein- und Ausfahrten bzw. Zufahrten zu oberirdischen Stellplätzen, oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Zuwegungen zu Grundstücken entlang von öffentlichen Verkehrsflächen in Summe 60 % der Länge der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht überschreiten; bei Eckgrundstücken mit Verkehrsflächen auf zwei Grundstücksseiten in Summe 30 % nicht überschreiten.
- e) Im WA 5 ist je Baugrundstück nur eine maximal 5,5 m breite Ein-/Ausfahrt bzw. Zufahrt zu unterirdischen Stellplätzen (Tiefgarage) zulässig; bei großen gemeinsamen Tiefgaragen für mehr als drei Hauptgebäude (Einzelgebäude) kann eine zweite

Tiefgaragenzufahrt zugelassen werden. Feuerwehrezufahrten, sofern erforderlich, können zusätzlich zugelassen werden; diese sind mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

- f) Im SO 1 bis 3 sind Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken nur an den im Planteil gekennzeichneten Bereichen zulässig. Ein- und Ausfahrten sind im SO 2 nur mit einer Breite von maximal 6,0 m, im SO 3 nur mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig.

11. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen werden als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität und Abfall/Wertstoffe festgesetzt. Es wird auf die örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung verwiesen.

12. 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.

13. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche wird als Fläche für Regenrückhaltebecken (RRB) festgesetzt, zulässig sind auch Regenklärbecken.

14. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen (öGr) sind als Grünflächen und ökologische Ausgleichsflächen, entsprechend ihrer Zweckbestimmung, herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zulässig:

- Geländemodellierungen und Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers wie Geländemulden, Gräben, Rinnen, Rigolen, Kaskaden, Steinriegel zur Drosselung/Regulierung des Wasserabflusses und Zisternen,
- (Pflege-)Wege und angrenzende Aufenthalts-/Sitzbereiche inkl. urban-gardening-Flächen,
- Kinderspielplatz, Naturspielplatz und Spielpunkte entlang der Wege,
- unterirdische Leitungen und unterirdische Erdsonden zur Erdwärmegewinnung in Bereichen ohne Baumstandorte,
- Stein-, Totholz- und Erdschüttungen sowie Geländemodellierungen für Eidechsen-Lebensräume (Maßnahmenfläche), Totholzpyramiden und weitere Biodiversitätselemente

Innerhalb der im Planteil festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Bereich SO 2 und SO 3 sind Zu- und Abfahrten für den Kfz-Verkehr in der festgesetzten Breite zulässig.

14.1. Öffentliche Grünfläche (öGr 1) - Zweckbestimmung: Spiel- und Aufenthaltsflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Aufenthaltsflächen“ werden mit Kies, Schotter, Holzhackschnitzel, Sand oder mit wassergebundener Decke

befestigt und für die vorgesehene Nutzung ausgestattet, z.B. mit Wegen, Sitzbereichen, Spielgeräten

14.2. Öffentliche Grünfläche (öGr 2) - Zweckbestimmung: Parkrasen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkrasen“ werden als Rasenflächen für intensive Nutzung hergestellt und dauerhaft erhalten. Innerhalb dieser Grünflächen sind insbesondere Gehölzpflanzungen, an die Wege angrenzende Sitzbereiche, Spielelemente sowie urban-gardening-Flächen zulässig.

14.3. Öffentliche Grünfläche (öGr 3) –Zweckbestimmung: Wiese

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ werden, sofern keine weitergehenden Festsetzungen darauf getroffen werden, als krautreiche Glatthaferwiesenflächen aus geeignetem gebietsheimischem Saatgut des Ursprungsgebietes 11 Südwestdeutsches Bergland angelegt, nicht gedüngt und zweimal jährlich frühestens Anfang Juni und mindestens 8 Wochen nach der ersten Mahd gemäht, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist. Innerhalb dieser Grünflächen sind insbesondere an die Wege angrenzende Sitzbereiche, Stein-, Totholz- und Erdschüttungen sowie Geländemodellierungen für Eidechsen-Lebensräume, Totholzpyramiden und weitere Biodiversitätselemente zulässig. Die Flächen können auch ausnahmsweise als Pionierstandort in Form von anthropogenen Schotterhalden aus dem vorhandenen, gebrochenen Betonmaterial hergestellt und mit Pionierstauden angesät werden.

14.4 Öffentliche Grünfläche (öGr 4) - Zweckbestimmung: Gehölz

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölz“ werden als Feldhecken- oder Feldgehölzflächen mit ihren Saumbereichen erhalten oder angelegt. Innerhalb dieser Grünflächen sind insbesondere an die Wege angrenzende Sitzbereiche zulässig.

14.5. Private Grünflächen (pGr 1 – pGr 2)

- a) Die privaten Grünflächen pGr 1 sind als krautreiche Glatthaferwiesenflächen zu entwickeln, nicht zu düngen und zweimal jährlich frühestens Anfang Juni und mindestens 8 Wochen nach der ersten Mahd zu mähen, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist.
- b) Die privaten Grünflächen pGr 2 mit der Zweckbestimmung „Gehölz“ werden als Feldhecken oder Feldgehölz mit ihren Saumbereichen erhalten und angelegt.
- c) Innerhalb der privaten Grünflächen pGr 1 und pGr 2 sind unterirdische Leitungen zulässig.
- d) Innerhalb der privaten Grünfläche pGr 2 sind unterirdische Anlagen, eine Treppenanlagen in einer Breite von maximal 2,5 m sowie Zäune zulässig. Es wird auf die Örtlichen Bauvorschriften verwiesen.

15. Flächen für die Wasserwirtschaft (Retentionsmulden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft und öffentlichen Grünflächen sind zulässig:

- Geländemodellierungen und Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers wie Geländemulden, Gräben, Rigolen, Rinnen, Kaskaden, Steinriegel zur Drosselung/Regulierung des Wasserabflusses und Zisternen,
- Multifunktionale Nutzungen der Flächen (z.B. Naturerlebnis- und Spielpunkte),
- (Pflege-)Wege, Brücken und Aussichtsplattformen über Retentionsmulden hinweg

- unterirdische Leitungen und unterirdische Erdsonden zur Erdwärmegewinnung in Bereichen ohne Baumstandorte,
- Totholzpyramiden und weitere Biodiversitätselemente

16. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- a) Das Gelände auf den privaten Baugrundstücken ist an die Oberkante angrenzender öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen anzugleichen.
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken bis zur zulässigen Bezugshöhe (s.o.) sowie zur Angleichung nach Satz 1 zulässig. Abweichungen für Kellertreppen können zugelassen werden.
- c) Auf Baugrundstücken im WA 1 und WA 2 mit festgesetztem oder ausnahmsweise zugelassenem Hanggeschoss (HG, siehe oben) ist die Höhenlage des (Garten-)Geländes auf der straßenabgewandten/rückwärtigen Seite (zwischen Baufenster und Verkehrsfläche „Gartenweg“ oder öffentlicher Grünfläche) so herzustellen, dass das Hanggeschoss mindestens 1,6 m über die Oberfläche des (Garten-)Geländes hinausragt, jedoch nicht tiefer als 0,45 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche „Gartenweg“. Bei Eckgrundstücken ist das Gelände im Übergangsbereich zu seitlich angrenzenden Verkehrsflächen durch Böschungen oder zulässigen Stützmauern (nach den Örtlichen Bauvorschriften) an deren Höhenlage anzugleichen.
- d) Auf Baugrundstücken im WA 1 und WA 2 ohne Hanggeschoss (HG, siehe oben) ist die Höhenlage des straßenabgewandten/rückwärtigen (Garten-)Geländes so herzustellen, dass es weniger als 1,4 m unterhalb der Oberkante Erdgeschossfertigfußbodenhöhe liegt, mindestens jedoch 0,25 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche „Gartenweg“.

17. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

17.1. CEF-Maßnahme – Fledermauskästen

Zum Ausgleich von entfallenden Sommerquartieren (Tagesversteck u. Wochenstube) müssen 15 den Ansprüchen der Zwergfledermaus entsprechende Fledermauskästen in unterschiedlichen Ausführungen im umgebenden Baumbestand (z.B. Gehölzriegel im südlichen Plangebiet, Wald am Hungerberg, Wald südlich Sportanlagen) vorgezogen, vor dem Entfall der bisherigen Quartiere, fachgerecht befestigt werden. Die Instandhaltung ist regelmäßig in den Wintermonaten durchzuführen.

17.2. CEF-Maßnahme - Nistkästen für Starenkolonie

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme müssen mindestens 60 Starennistkästen aus verwitterungsbeständigen Materialien (z.B. Holzbeton) dem Gebäuderückbau vorgezogen in der Umgebung des Eingriffsortes (z.B. Wald südlich der Sportanlagen und an Gehölzen am RRB) in Gruppen fachgerecht befestigt werden. Hinsichtlich einer möglichen Störung von Menschen sind bei der Standortssuche die ausgehenden Belästigungen (Lärm, Kot, Nahrungsbedarf usw.) einer Starenbrutkolonie zu berücksichtigen. Die Betreuung der Nistkästen sollte durch eine regelmäßige Reinigung (alle 1 bis 2 Jahre) und Instandsetzung sichergestellt werden.

17.3. Vermeidungsmaßnahme – Fledermausflugstraße

Hinsichtlich einer erheblichen Störung von vorbeiziehenden Wasserfledermäusen durch Lichtverschmutzung entlang des Waldweges am Hungerberg, ist auf eine Ausleuchtung mit stark streuenden Lichtquellen im Wald und des Waldrandes über die Aktivitätsphase (März bis September) zu verzichten. Zulässig wäre künftig eine Beleuchtung des Waldweges mit Lampen niedriger Höhen (ca. 1m) mit einem nach oben abgeschirmten LED-Leuchtkörper.

17.4. Wasserdurchlässige Beläge

- a) **Für öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parken“ gilt:**
Auf den einzelnen öffentlichen Parkierungsflächen sind wasserdurchlässige Beläge in Form von Rasenfugensteinen mit geeigneter Einsaat unter Berücksichtigung einer ausreichenden Durchlässigkeit der Tragschicht herzustellen.
- b) **Für öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkierungsanlage“ gilt:**
Auf den öffentlichen Parkierungsanlagen sind wasserdurchlässige Beläge in Form von Rasengittersteinen mit geeigneter Einsaat unter Berücksichtigung einer ausreichenden Durchlässigkeit der Tragschicht herzustellen.
- c) **Für öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Pfadweg“ gilt:**
Die Pfadwege sind mit Schotter zu befestigen.
- d) **Für öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenweg“ gilt:**
Die Gartenwege sind mit Rasenfugenpflaster aus Natur- oder Kunststein mit geeigneter Einsaat oder mit wassergebundener Decke zu festigen.
- e) **Für private Baugrundstücke im WA1 bis WA3 und WA5 gilt:**
Auf den privaten Baugrundstücken sind Zuwege, Zufahrten, Hofflächen, Garagenvorplätze und oberirdische Stellplätze mit wasserdurchlässigen Flächenbelägen unter Berücksichtigung einer ausreichenden Durchlässigkeit der Tragschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenzufahrten.
Feuerwehruzufahrten, sofern erforderlich, sind mit Rasengittersteinen oder Schotterrassen mit geeigneter Einsaat herzustellen.
- f) **Für private Baugrundstücke im GEe 1 bis GEe 3 und SO 1 bis SO 3 gilt:**
Im GEe 1 bis GEe 3 sowie im SO 1 bis SO 3 sind für oberirdische Stellplätze und nicht regelmäßig mit LKW befahrene Flächen wasserdurchlässige Flächenbeläge unter Berücksichtigung einer ausreichenden Durchlässigkeit der Tragschicht herzustellen.

17.9. Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Für die Außenbeleuchtung sind im privaten Bereich Leuchtmittel in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

18. **Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- a) Die in der Planzeichnung mit „GR/FR/LR“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Angrenzer, Ver- und Entsorgungsträger sowie von Rettungsdiensten und Feuerwehr zu belasten.

- b) Die in der Planzeichnung mit „LR“ festgesetzten Flächen sind mit einem unterirdischen Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ellwangen und deren Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung (Leitungsträger) zu belasten. Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche können bauliche Anlagen und Anpflanzungen (v.a. tiefwurzelnde) nur ausnahmsweise durch die Baurechtsbehörde zugelassen werden.
- c) Sämtliche Rechte sind auf Dritte übertragbar.

19. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

19.1. Verkehrslärm

Für Gebäude, die innerhalb des Geltungsbereichs errichtet werden und bei denen Beurteilungspegel von über 57 dB(A) am Tag bzw. 47 dB(A) in der Nacht gemäß den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen vorliegen, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel der DIN 4109-2018 dimensioniert werden.

Schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109-2018, an deren Fassaden Beurteilungspegel von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Hinweis:

Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln von unter 65 dB(A) kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch eine qualitative Aussage zum erforderlichen passiven Lärmschutz ausreichend sein und es kann dann auf einen detaillierten Nachweis verzichtet werden.

Die zugrunde zu legenden Beurteilungspegel können auch den Karten A1 und A2, die maßgeblichen Außenlärmpegel den Karten E1 und E2 der Geräuschimmissionsprognose (Büro rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 25.03.2024) entnommen werden. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die der Geräuschimmissionsprognose zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffen.

19.2. Sportlärm

- a) Innerhalb des in der Planzeichnung mit „LS 2“ bezeichneten Bereichs ist die Herstellung von Seiten- und Rückwänden sowie eine Überdachung der baulichen Anlage (Steh- und Sitzstufen) zulässig. Die nördliche Überdachung ist mit Seitenwänden auf der nördlichen und südlichen Stirnseite auszustatten. Bei der südlichen Überdachung ist eine Seitenwand im Norden ausreichend. Um einen ausreichenden Lärmschutz durch die Überdachung zu erreichen, müssen die Wände und das Dach der Überdachung mindestens ein Schalldämmmaß von 25 dB aufweisen. Die Wände der Einhausung können aus Lärmschutzgabionen und das Dach aus Trapezblechen hergestellt werden. Aus Gründen der Geräuschentwicklung bei Regen (Trommelgeräusche) kann ein Aufbau aus OSB-Platten mit Einblechung hergestellt werden. Auf der Dachfläche können parallel flach auf der Dachfläche liegende Anlagen zur Sonnenenergienutzung (z.B. Photovoltaik) zugelassen werden. Für die Detailplanung sind statische Gesichtspunkte zu berücksichtigen.
- b) Innerhalb der in der Planzeichnung mit „LS 1“ bezeichneten Flächen sind nur Grundrisse zulässig, die ausschließlich schutzwürdige Räume im Sinne der DIN 4109-2018

aufweisen, welche eine natürliche Belüftung jeweils von einer Raumseite außerhalb der „LS 1“-Flächen und somit ohne Richtwertüberschreitung ermöglichen. In Fassaden innerhalb der „LS 1“-Flächen sind aufgrund von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in schutzwürdigen Räumen keine offenbaren Fenster zulässig.

Ausnahmen können in folgenden Fällen zugelassen werden:

Innerhalb der im Planteil mit „LS 1“ gekennzeichneten und somit von Immissionsrichtwert-überschreitungen betroffenen Flächen sind offenbare Fenster in schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt ist, dass hierdurch vor dem geöffneten Fenster der Sekundärfassade der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV mindestens eingehalten wird.

Hinweis:

Auf die Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan „Ellwangen Süd“ (Büro rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 25.03.2024) wird verwiesen.

20. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

20.1. Allgemeine Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken

- a) Die Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Wegen, Terrassen und sonstigen Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und entsprechend zu unterhalten.
- b) Festgesetzte Baumpflanzungen, Anpflanzungen und Pflanzbindungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- c) Steinschüttungen und „Schottergärten“ auf den privaten Freiflächen sind nicht zulässig, sofern sie nicht zu mindestens 75 % durch eingesetzte Pflanzen überwachsen werden; Traufstreifen sind ausgenommen.
- d) Für das Anpflanzen von Bäumen nach den folgenden Festsetzungen gilt allgemein: Es sind möglichst gebietseigene Laubbäume der angegebenen Pflanzliste aus dem Vorkommensgebiet 5: „Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbisch-Fränkische Alb“ oder hochstämmige, standortgerechte Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Die Bäume sind in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet anzupflanzen. Gegen das Befahren sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Die einzelnen Pflanzflächen müssen jeweils mindestens 7,5 m² betragen und sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind überfahrbare Baumscheiben mit Rostabdeckungen mit mindestens 7,5 m².
- e) Im Bereich von Grundstückszufahrten und Einmündungsbereichen von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten oder diese auf eine Höhe von 2,5 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche aufzuasten.

20.2. Pflanzgebot von Einzelbäumen auf öffentlichen Flächen (Grünflächen, Verkehrsgrünflächen, Parkplätze, Plätze)

- a) An den im Planteil festgesetzten Standorten sind gemäß Pflanzenliste (siehe D. Hinweise) geeignete Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang

von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Abweichungen von den im Planteil festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind zulässig, sofern die Anzahl der Bäume und das Gestaltungsprinzip beibehalten sowie erforderliche Abstände zu Leitungstrassen eingehalten werden.

- b) Im Planteil werden die festgesetzten Standorte für Einzelbäume mit heimisch bzw. nicht heimisch sowie 1. bis 3. Ordnung unterschieden.
- c) In den (Teil-)Flächen der öffentlichen Parkieranlagen, die (nach Landesgesetz) mit Photovoltaikanlagen zu versehen sind, sind anstatt der im Planteil dargestellten Bäume jeweils mindestens 2 Sträucher der Pflanzenliste (siehe D. Hinweise) am jeweiligen Standort anzupflanzen.

20.3. Pflanzgebot von Einzelbäumen auf privaten Flächen

- a) Auf Baugrundstücken im WA 1 bis WA 3 ist mindestens ein Laubbaum 3. Ordnung oder ein niederstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen; diese sind zwischen Baufenster und Mischverkehrsfläche anzupflanzen, im Planteil sind hierfür Standortvorschläge eingetragen.
- b) Auf Baugrundstücken im WA 5 und GEe 1 bis GEe 3 über 500 m² ist pro angefangene 750 m² Baugrundstücksfläche ein gemäß Pflanzenliste für die Verwendung vorgesehener Laubbaum mindestens 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Sofern im Planteil auf diesen Baugrundstücken Standorte für die Pflanzung von Bäumen festgesetzt sind, sind diese zu nutzen.
- c) Auf Baugrundstücken, deren Grundfläche durch den Bau einer Tiefgarage inklusive Nebenanlagen zu über 80 % über- oder unterbaut sind, können anstatt einem Laubbaum 2. Ordnung auch zwei Laubbäume 3. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm gepflanzt werden. Auf einer unterbauten Fläche ist dafür ein Pflanzquartier mit einer Grundfläche von mindestens 9 m² und einer Substrathöhe von mindestens 120 cm herzustellen.
- d) Auf dem Baugrundstück zu erhaltenen Bäume oder im Planteil festgesetzte Bäume werden auf die nach dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume angerechnet.
- e) Im Planteil werden die festgesetzten Standorte für Einzelbäume mit heimisch bzw. nicht heimisch sowie 1. bis 3. Ordnung unterschieden.

20.4. Dachbegrünung und Anlagen zur Sonnenenergienutzung

Bei Flachdächern von Hauptgebäuden, oberirdischen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist auf mindestens 70 % der Dachfläche eine mindestens extensive Dachbegrünung mit einer mindestens 10 cm hohen Substratschicht herzustellen. Ausgenommen sind oberirdische Garagen mit Dachterrassen sowie eingeschossige Gebäudeteile mit Dachterrassen.

Um die Dachbegrünung und die gesetzlich vorgeschriebenen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu ermöglichen/kombinieren, sind die Solarmodule schräg aufzuständern. Bei der Berechnung des Flächenanteils der Dachbegrünung ist die Bruttodachfläche bis zu den äußersten Außenkanten des Dachs (Außenkante Attika) maßgeblich; die Flächen von Dachterrassen im Geschoss unterhalb des Daches sind nicht mitzurechnen.

Auf die örtlichen Bauvorschriften - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie / Anlagen zur Energieversorgung - wird verwiesen.

20.5. Pflanzgebot zur Begrünung von Tiefgaragen

- a) Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme ihrer Zufahrtsbereiche mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind Terrassen, Wege, Spiel- und Aufenthaltsbereiche ausgenommen. Eine konstruktiv bedingte geringere Überdeckung in den Randbereichen ist zulässig.
- b) Außenwände von Tiefgaragen dürfen maximal 0,8 m aus der geplanten Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück herausragen, die restlichen Außenwandflächen sind mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche mit Erde anzuschütten und als dauerhaft vollflächig begrünte Böschungen herzustellen oder mit intensiv begrünten, abgetreppten Stützwänden nach den Örtlichen Bauvorschriften zu versehen - oder eine Kombination aus beidem. Sofern Tiefgaragenaußenwände aus dem Gelände herausragen, sind diese zu verblenden oder gleich hohe Verblendungsmauern vorzusetzen, zulässige Materialien: Naturstein, Betonmauerscheiben und Gabionen; vor der Verblendung ist eine durchgehende Bepflanzung herzustellen, so dass mindestens 70 % der Ansichtsflächen dauerhaft eingegrünt sind. Im Übrigen sind die Regelungen der Örtlichen Bauvorschriften zu beachten (z.B. zu Einfriedungen und Stützmauern).

20.6. Begrünung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf den privaten Baugrundstücken (Vorgärten/Hauszugänge)

- a) **Im WA 1 und 2 gilt:**
Entlang der straßenzugewandten Grundstücksbereiche zwischen Baugrenzen bzw. Baulinien und öffentlicher Mischverkehrsfläche (vordere Grundstücksgrenze Richtung Bezugspeile im Planteil) sind auf den privaten Baugrundstücken Grünstreifen mit einer Tiefe von mindestens 0,7 m und einer Länge von mindestens 2,5 m entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze anzulegen; in der Summe sind insgesamt begrünte Flächen von mindestens 7,5 m² zwischen Baufenster und öffentlicher Mischverkehrsfläche herzustellen. Im WA 1 können bei Hanggeschossen (HG) und zwei Wohneinheiten Abweichungen zugelassen werden.
Entlang von Grundstücksgrenzen mit festgesetzten Ein-/Ausfahrtsverboten sind Grünstreifen mit einer Tiefe von mindestens 0,7 m entlang dieser Grundstücksgrenze anzulegen.
- b) **Im WA 3 gilt:**
Im WA 3 ist auf den privaten Baugrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung und der öffentlichen Mischverkehrsflächen ein Grünstreifen mit einer Tiefe von mindestens 0,7 m entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze anzulegen, ausgenommen sind zulässige Grundstückszufahrten/-zugänge.
- c) **Im WA 5 gilt:**
Im WA 5 sind auf den privaten Baugrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Grünstreifen mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m und einer Länge von mindestens 2/3 der Grundstücksgrenze entlang der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.
- d) **Allgemein gilt:**
Bei Eckgrundstücken gilt die jeweilige Regelung auf allen Grundstücksseiten zu öffentlichen Verkehrsflächen. Bei Eckgrundstücken und im WA 1 können Abweichungen insbesondere für erforderliche, zulässige Zufahrten und Zugänge zugelassen werden.

- 20.7. Begrünung entlang der öffentlichen Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken**
Entlang von öffentlichen Grünflächen sind auf den privaten Baugrundstücken Grünstreifen mit einer Tiefe von mindestens 1,5 m entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze anzulegen.
- 20.8. Pflanzgebot für Feldgehölze (pfg 1)**
Innerhalb der im Planteil festgesetzten Flächen sind Feldgehölze aus standortheimischen gebietseigenen Straucharten der Pflanzenliste (siehe D. Hinweise) aus dem Vorkommensgebiet 5: „Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbisch-Fränkische Alb“, wobei im Kernbereich auch standortheimische Baumarten zulässig sind, anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 20.9 Pflanzgebot für Gehölzsaum (pfg 2)**
Die im Planteil festgesetzten Flächen sind als Gras-Kraut-Saum aus geeignetem gebietsheimischem Saatgut des Ursprungsgebietes 11 Südwestdeutsches Bergland anzulegen, nicht zu düngen und einmal jährlich frühestens im August zu mähen, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist. Gehölzaufwuchs ist zurückzudrängen.
- 20.10 Pflanzgebot Feuchtwiese (pfg 3)**
Die im Planteil festgesetzten Flächen sind als Feuchtwiesenflächen aus geeignetem gebietsheimischem Saatgut des Ursprungsgebietes 11 Südwestdeutsches Bergland anzulegen, nicht zu düngen und zweimal jährlich frühestens Anfang Juni und mindestens 8 Wochen nach der ersten Mahd zu mähen, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist.
- 20.11 Pflanzgebot im GEe 2 (pfg 4)**
Die im Planteil festgesetzte Fläche ist als Wiesenfläche aus geeignetem gebietsheimischem Saatgut des Ursprungsgebietes 11 Südwestdeutsches Bergland anzulegen und zweimal jährlich frühestens Anfang Juni und mindestens 8 Wochen nach der ersten Mahd zu mähen, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist. Über die auf der Fläche festgesetzten Baumpflanzungen hinaus ist eine weitere Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen der Pflanzenliste (siehe D. Hinweise) möglich.
- 20.12 Pflanzgebot im GEe 1 bis 3**
Im GEe 1 bis 3 ist auf den Baugrundstücken innerhalb von privaten Stellplatzanlagen (Stellplatzfenster) je angefangene vier Stellplätze - zwischen diesen als Unterbrechung - im Wechsel jeweils ein Baum anzupflanzen; im Planteil sind hierfür Standortvorschläge eingetragen.
- 21. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- 21.1. Pflanzbindung für Feldhecken (pfb 1)**
Die im Planteil zum Erhalt festgesetzten Feldhecken (pfb 1) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der vorhandene Charakter von Feldhecken mit Einzelbäumen und Gehölzen ist zu erhalten; dafür ist fachgerechte, regelmäßige Pflege insbesondere durch abschnittsweises „auf Stock setzen“ im zeitlichen Abstand von 15 Jahren erforderlich, wobei einzelne Überhälter (idealerweise obst- oder nusstragende Bäume) ausgenommen werden können.

Die innerhalb südlich der Sophie-Probst-Straße 8-12 und der Erich-Pörner-Straße 4-10 (nördlich der Planstraße 8) an Bäumen befestigten fünf vorhandenen Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten.

21.3 Pflanzbindung für Einzelbäume

Die im Planteil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Während Baumaßnahmen sind sie in geeigneter Weise zu schützen. Bei Verlust sind sie möglichst durch standortheimische Bäume der Pflanzenliste (siehe D. Hinweise) aus dem Vorkommensgebiet 5: „Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbisch-Fränkische Alb“ gleicher Ordnung zu ersetzen.

22. „Tiny Häuser“

Auf den im Planteil mit einem „t“ gekennzeichneten Baugrundstücken kann bei einer Halbierung dieser Eckgrundstücke die Errichtung von kleinen, so genannten „Tiny Häusern“ zugelassen werden. Die Baurechtsbehörde kann hierzu Abweichungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zulassen.

23. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen Festsetzungen (Nachrichtliche Übernahme)

23.1. Anbauabstand Bundesstraße 290

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich entlang der freien Strecke der Bundesstraße 290. Der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Ellwangen Süd“ dargestellte Anbauabstand (Anbauverbotszone) ist zu beachten. Entlang der Bundesstraße 290 sind nach Bundesfernstraßengesetz in einem Abstand von weniger als 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn keinerlei bauliche Anlagen zulässig; dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Einfriedungen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO sowie für verfahrensfreie Vorhaben nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

24. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen im WA 1 bis WA 3 und WA 5 und im GEE 1 bis 3 sind unzulässig bis zum Inkrafttreten dieses Bebauungsplans durch seine Bekanntmachung.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten nicht für den einfachen (nicht-qualifizierten) Bebauungsplan nach Ziffer B.1 im Bereich des SO_{Bildung}.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform und Dachgestaltung

- a) Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone. Bei mehreren Dachflächen müssen diese gleich geneigt sein. Versetzte Sattel-/Pulldächer sind mit einem Versatz bis maximal 0,5 m zulässig.
- b) Die Dächer sind in Farbe und Material einheitlich zu gestalten. Für die Dacheindeckung von Sattel- und Pulldächern sind, mit Ausnahme von Solaranlagen, nur Materialien in Rot-/ Brauntönen (in Anlehnung an RAL Nr. 3003 bzw. 3011), grauen oder anthrazitfarbenen Tönen (in Anlehnung an RAL Nr. 7016) zulässig.
- c) Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude, sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, sind in Dachform, Dachneigung und -deckung dem Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdächer auszuführen; Dachflächen, die als Dachterrasse genutzt werden sind davon ausgenommen.

d) **Im WA 5 gilt:**

Das oberste Geschoss ist an mindestens 2 Gebäudeseiten um mindestens 2,5 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen:

- auf einer Gebäudeseite in Summe auf mindestens 2/3 der Gebäude(seiten)länge und
- auf einer weiteren Gebäudeseite in Summe auf mindestens 1/3 der Gebäude(seiten)länge.

Dachüberstände über den Geschossrücksprüngen sind über maximal 2/3 der Fläche zulässig. Das oberste Geschoss oder das Erdgeschoss ist gegenüber den anderen Geschossen darunter bzw. darüber durch Material- und Farbwechsel an der Fassadenoberfläche gestalterisch abzusetzen.

e) **Im SO 1 und SO 2 gilt:**

Im SO 1 müssen und im SO 2 dürfen bei Pulldächern trauf- und firstseitig das Pulldach einschließlich Regenrinne, die oberste Geschossdecke und das darüber jeweils aufgehende Dachgeschoss die ausgewiesenen Baufenster und die darunter liegenden Gebäudefassaden um 0,6 m überkragen. Giebelseitig ist ein Überkragen unzulässig.

1.2. Dachaufbauten

- a) Dachaufbauten in Form von Gauben sind nur im WA 3 zulässig.

- b) 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 Orgängen und
- 1,50 m zwischen mehreren Dachaufbauten.

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

1.3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

- a) Solaranlagen und Dachbegrünung sind zu kombinieren (Solaranlagen einseitig oder zweiseitig (Satteldachprofil) aufgeständert mit Dachbegrünung unter und zwischen den Modulreihen). Zu Dachbegrünung von Flachdächern siehe oben Teil B.
- b) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen auf Flachdächern die Oberkante des Dachrands (Attika) um maximal 0,75 m überragen. Sie müssen gegenüber den Außenkanten der Außenwände des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sein und parallel oder senkrecht zur Ausrichtung der Gebäudehauptkörper angeordnet werden.
- c) Bei Satteldächern sind nur parallel zur Dachdeckung liegende oder ins Dach integrierte Solaranlagen zulässig.
- d) Bei Pultdächern mit maximal 7 Grad Neigung ist eine Aufständigung um weitere maximal 7 Grad zulässig, sofern ein Abstand zu allen Rändern der Dachfläche von mindestens 1,0 m eingehalten wird.

1.4. Fassaden / Materialien

- a) Fassadenbeleuchtung ist nicht zulässig. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Materialien und Farben ist nicht zulässig (z.B. RAL 1026 Leuchtgelb bzw. RAL 3026 Leuchttrot).
- b) **Im WA 5 gilt:**
Das oberste Geschoss oder das Erdgeschoss sind gegenüber den anderen Geschossen durch Material- und Farbwechsel an der Fassadenoberfläche gestalterisch abzusetzen.
- c) **Im SO 1-3 gilt:**
Innerhalb der Sondergebiete SO 2 und SO 3 sind Fassaden vollflächig mit grünem Farbton (in Anlehnung an RAL Nr. 6000 - Tannengrün) herzustellen.
- d) Entlang der im Planteil mit „FG“ gekennzeichneten Baufensterseiten sind bei Neubauten die Ansichtsfläche der Fassaden auf einer Fläche von mindestens 33 % dauerhaft zu begrünen; hierzu ist mindestens eine Kletterpflanze je 1,0 m Fassadenlänge anzupflanzen und je nach Pflanzenauswahl Rank- und Kletterhilfen an der Fassade anzubringen.
- e) Entlang der im Planteil mit „FB“ gekennzeichneten Baufensterseiten sind bei Neubauten mindestens 20 % der Fassadenfläche mit Fensterbändern herzustellen.
- f) Im SO 1, SO 2 und SO 3 sind Kamine und Nebenanlagen, welche die umgebenden oder angrenzende Traufhöhen von Hauptgebäuden überragen, vollflächig mit grünem Farbton (in Anlehnung an RAL Nr. 6000 - Tannengrün) herzustellen; ausgenommen sind Um- und Anbauten bzw. Veränderungen am bestehenden Kamin an der Reinhardtstraße wo auch bei zukünftigen Veränderungen alternativ rote Mauerziegel als Verkleidung zulässig sind.
- g) Im SO 1 sind Fassaden nach Süden, Westen und Osten (zu den Gebietsrändern und zur Landschaft) nur als rote Ziegelmauern oder in dunkelgrünen oder in dunkelgrauen Farbtönen (in Anlehnung an RAL Nr. 6000 Tannengrün, RAL Nr. 9007 Graualuminium oder RAL Nr. 7016 Anthrazitgrau) mit oder ohne Glasfenster/Fensterbänder zulässig. Für kleinteilige oder schmale Flächen, wie z.B. Fenster- und Türprofile, Sockel, Pfeiler, waagerechte Gurte, Rinnen und Fallrohre oder Attikabänder sowie für Anlagen zur

Sonnenenergienutzung können von der Baurechtsbehörde ausnahmsweise Abweichungen zugelassen werden.

- h) **Innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung „Elektrizität“ gilt:**
Die Gebäudefassaden sind allseitig und vollflächig mit grünem Farbton (in Anlehnung an RAL Nr. 6000 - Tannengrün) herzustellen und mit Graffiti-Schutzbeschichtung zu versehen.

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

- a) Im Geltungsbereich nicht zulässig sind:
- Werbeanlagen, welche die Trauf- oder Gebäudehöhe überragen
 - sich bewegende Werbeanlagen, Werbe-Fahnen
 - Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht
 - elektronische Wechselwerbeanlagen, bewegte Bilder oder bewegtes Licht, Videowände
 - Lichtwerbung in grellen und fluoreszierenden Farben
 - sonstige Lichtwerbung, insbesondere Sky-Beamer und Lichtprojektionen auf Außenwände und Böden oder andere in den Himmel gerichtete Lichtquellen
 - Werbeanlagen, die hinsichtlich Farbgebung und Strahlrichtung Verkehrsteilnehmer insbesondere auf der B 290 und K 3319 blenden, ablenken oder beeinträchtigen könnten; Signalverwechslung und Blendwirkung ist durch entsprechende Farbgebung und Strahlrichtung auszuschließen.
- b) **Im WA und SO 1-3 gilt:**
Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur am Ort der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Je Hauptgebäude ist maximal eine Werbeanlage bis maximal 0,25 m² auf dem Baugrundstück zulässig; diese ist nur am Gebäude in der Erdgeschosebene zulässig oder freistehend bis zu einer Höhe von 1,2 m gemessen zwischen Oberkante der Werbeanlage und Oberkante angrenzende öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche. Mit freistehenden Werbeanlagen ist zu im Planteil festgesetzten Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Im WA sind beleuchtete oder leuchtende Werbeanlagen nicht zulässig.
- c) **Im GEE 1 bis GEE 3 gilt:**
Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur am Ort der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Je Hauptgebäude sind maximal zwei Werbeanlagen parallel auf der Fasadenoberfläche bis jeweils maximal 1,0 m² zulässig oder eine Anlage mit maximal 2,0 m².
Je Baugrundstück ist zwischen den festgesetzten Baufenstern und dem angrenzenden öffentlichen Parkplatz eine freistehende Werbeanlage mit einer Werbefläche von bis zu 1,0 m² und bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m gemessen zwischen Oberkante der Werbeanlage und Oberkante angrenzende öffentliche Verkehrsfläche des Parkplatzes zulässig; zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche des Parkplatzes ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.
- d) **Im SO 1 bis SO 3 gilt:**
Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur am Ort der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Beleuchtete oder leuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Im SO 1 sind entlang der bestehenden Reinhardtstraße im Norden maximal zwei Werbeanlagen

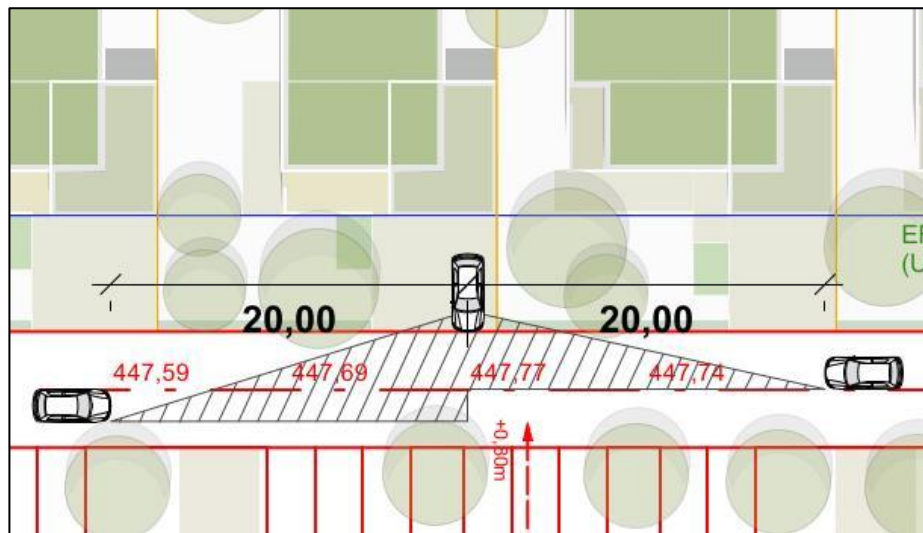
parallel auf der Fassadenoberfläche bis jeweils maximal 1,0 m² zulässig oder eine Anlage mit maximal 2,0 m². Im SO 2 ist an der Ostfassade maximal eine Werbeanlage parallel auf der Fassadenoberfläche bis maximal 1,0 m² zulässig. Im SO 3 sind keine Werbeanlagen zulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1. Einfriedigungen

a) Allgemein gilt:

Entlang der Erschließungsstraße 2 sind bei Grundstücksausfahrten Sichtfelder von mindestens 20 m / 2,0 m / 20 m freizuhalten (d.h. entlang der öffentlichen Verkehrsfläche muss mit Einfriedigungen über 0,8 m Höhe teilweise ein größerer Abstand eingehalten werden, z.B. in Eckbereichen zu Nachbargrundstück sind Einfriedigungen abzuschrägen).



Schema Sichtdreieck

b) Im WA 1 bis WA 3 und WA 5 gilt:

Abstände:

Mit lebenden Einfriedigungen muss entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bei einer Wuchshöhe über 0,8 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (zum Beispiel Sichtschutz-/Hecken und ähnliche Bepflanzungen) ein Abstand von mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Stamm von über 0,8 m hohen lebenden Einfriedigungen muss daher einen größeren Abstand, je nach Breitenwachstum der Bepflanzung, von mindestens 0,8 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Mit toten Einfriedigungen (Material s.u.) muss entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ein Abstand von mindestens 0,70 m eingehalten werden.

Pflanzensorten/Material:

Als lebende Einfriedigungen mit einer Wuchshöhe von mehr als 0,8 m sind entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geeignete Heckenpflanzen und Gehölze zu verwenden. Lebende Einfriedigungen sind mit oder ohne innen liegendem Maschen- oder Knüpfdrahtzaun in maximal gleicher Höhe zulässig (diese Kombination gilt hier als lebende Einfriedigung).

Als tote Einfriedungen sind entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen Zäune aus Holzmaterialien zulässig. Kombinationen: hinter lebenden Einfriedungen sind auf der abgewandten Seite zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen tote Einfriedung in gleicher Höhe zulässig. Im WA 5 sind nur lebende Einfriedungen zulässig.

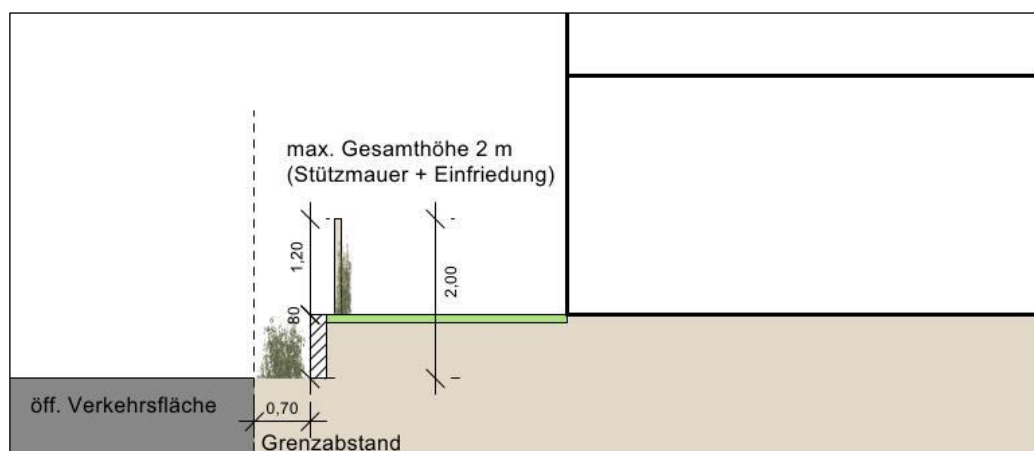
Höhen:

Entlang von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind lebende und tote Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig; liegt die Geländeoberfläche der angrenzenden öffentlichen Grünfläche mehr als 1,0 m tiefer als die geplante Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück, sind lebende und tote Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Baugrundstücksgrenze (entlang der im Planteil festgesetzten „Gartenwege“ ist die Höhenlage des unteren Bezugspunktes um 0,25 m zu erhöhen), andernfalls Oberkante geplantes Gelände auf dem Baugrundstück (eventuelle zusätzliche, künstliche (Wall-/Gelände-)Aufschüttungen entlang der Baugrundstücksgrenze bleiben unberücksichtigt). Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Einfriedung.

Die festgelegten Höhenbegrenzungen für lebende und tote Einfriedungen gelten auch bei Kombinationen von zulässigen Stützmauern (siehe unten) mit Einfriedungen (dadurch reduziert beispielsweise die Höhe von zulässigen Stützmauern über Oberkante der angrenzenden fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche die restliche zulässige Höhe von Einfriedungen).

Zulässige tote Einfriedungen in Form von Zäunen unterscheiden sich von Stützmauern dadurch, dass dahinter keine Erde bzw. Gelände angefüllt ist und abgestützt wird.

An den gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen zwischen privaten Baugrundstücken sind im WA 1 und WA 2 auf der Gartenseite (zum festgesetzten „Gartenweg“ oder auf der Südseite) Sichtblenden und/oder Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2,50 m und bis zu einer Länge von 4,00 m – gemessen ab der gartenseitigen Gebäudeflucht des Hauptgebäudes – zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die geplante Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück (eventuelle zusätzliche, künstliche (Wall-/Gelände-)Aufschüttungen entlang der Baugrundstücksgrenze bleiben unberücksichtigt); liegt die hergestellte Geländeoberfläche des Nachbarbaugrundstücks höher, darf diese Höhe als unterer Bezugspunkt zugrunde gelegt werden.



Schemaschnitt – Abstand und Gesamthöhe von Einfriedungen (inkl. Stützmauer)

- c) **Im GEE 1 bis GEE 3 gilt:**
Im GEE 1 bis GEE 3 sind tote Einfriedungen in Form von Maschendraht- oder

Stabgitterzäunen in grünem Farbton (in Anlehnung an RAL Nr. 6000 - Tannengrün) hinter mindestens gleich hohen Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m zulässig, nicht jedoch:

- in einem Abstand von 5,0 m zum Rand von im Planteil festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (dies beinhaltet auch Mischverkehrs- und „Platz“-Flächen, Gehwege und Verkehrsgrünflächen)
- innerhalb von Pflanzgebotsflächen
- in einem Abstand von 20,0 m zum Rand der im Planteil festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Kreisstraße K 3319.

Von öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen aus betrachtet, ist zuerst die Hecke anzuordnen und dahinter auf der abgewandten Seite der zulässige Zaun; auf den Zaun kann auch verzichtet werden und nur die zugelassenen Hecken angepflanzt werden. Für Hecken sind geeignete Heckenpflanzen und Gehölze zu verwenden. Die Unterkante der Zäune ist für Kleintiere durchlässig auszuführen und mit einem Mindestabstand von 10 cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche herzustellen.

Zulässig Zäune müssen zu mindestens 70 % durchsichtig sein und dürfen nicht durch tote Materialien verschlossen werden (wie Plastikbänder oder ähnliches).

d) Im SO 1 bis 3 gilt:

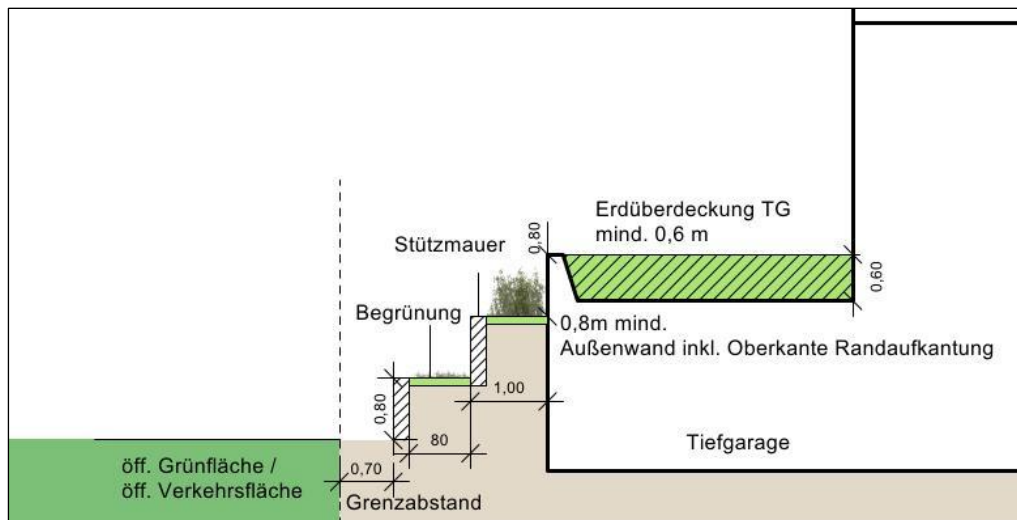
Im SO 1 und SO 3 sind entlang von öffentlichen und privaten Grünflächen tote Einfriedungen in Form von maximal 2,5 m hohen Maschendraht- oder Stabgitterzäunen in grünem Farbton (in Anlehnung an RAL Nr. 6000 - Tannengrün) zulässig. Die Unterkante der Zäune ist für Kleintiere durchlässig auszuführen und mit einem Mindestabstand von 10 cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche herzustellen.

Im gesamten SO 2 und im SO 1 in einem Abstand von 5 m parallel entlang der im Planteil festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Reinhardtstraße sind keine Einfriedungen zulässig. Zulässig Zäune müssen zu mindestens 70 % durchsichtig sein und dürfen nicht durch tote Materialien verschlossen werden (wie Plastikbänder oder ähnliches).

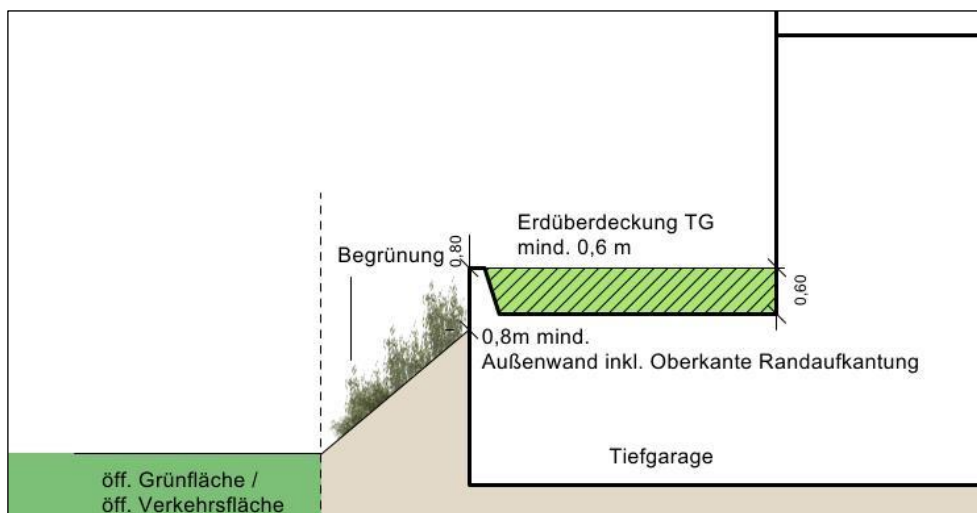
3.2. Stützmauern

- a) Stützmauern unterscheiden sich von zulässigen Einfriedungen (z.B. Zäunen) dadurch, dass sie eine Stützfunktion für dahinter liegendes oder angefülltes Gelände wahrnehmen.
- b) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.
- c) Höhere Stützmauern als 0,8 m sind in der Höhe zu teilen und der jeweils obere Teil, um mindestens 1,0 m gegenüber der Vorderkante des darunter liegenden Stützmauerteils zurückzusetzen. Die dadurch entstehende Stufe ist mit Erde aufzufüllen und dauerhaft so zu begrünen, dass mindestens 70 % der Ansichtsflächen der Stützmauerteile eingegrünt sind. Unterer Bezugspunkt für die Stützmauerhöhe ist die Oberkante der fertiggestellten, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder die Oberkante des fertiggestellten Geländes der angrenzenden öffentlichen Grünfläche entlang der Grundstücksgrenze; im Übrigen die Geländeoberfläche auf den Baugrundstücken. Die Baurechtsbehörde kann Abweichungen zulassen, sofern das Gelände von öffentlichen Grünflächen noch nicht fertiggestellt ist.
- d) Mit der Außenkante von Stützmauern ist ein Abstand von mindestens 0,7 m zum Rand von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen einzuhalten.

- e) Zulässig sind Stützmauern aus Naturstein, Betonmauerscheiben, Beton-L-Steinen und Gabionen. Unzulässig sind insbesondere gestapelte (Beton-)Pflanzgefäße und Betonringe.



Schemaschnitt (unverbindlich) „Abtrepung“ von Stützmauern



Schemaschnitt (unverbindlich) „Anböschung“

3.3. Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von geschlossenen Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie solchen für Fahrräder sind nur in Holzmaterialien zulässig. Im WA 5 ist eine zusätzliche Eingrünung mit Sichtschutzhecken oder Kletterpflanzen mit je einer Pflanze je 1m Pflanzlänge herzustellen.

3.4. Gestaltung in Verbindung mit erdüberdeckten Tiefgaragen

- Außenwände von Tiefgaragen dürfen maximal 0,8 m aus der geplanten Geländeoberfläche auf dem Baugrundstück herausragen, die restlichen Außenwandflächen sind mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche mit Erde anzuschütten und dauerhaft vollflächig begrünzte Böschungen herzustellen oder mit intensiv begrünt, abgetreppten Stützwänden nach den Vorschriften oben zu versehen - oder eine Kombination aus beidem.
- Sofern die oberen 0,8 m von Tiefgaragenaußenwänden aus dem Gelände herausragen, sind diese zu verblenden oder gleich hohe Verblendungsmauern vorzusetzen, zulässige

Materialien: Naturstein, Betonmauerscheiben und Gabionen; vor der Verblendung ist eine durchgehende, intensive Begrünung so herzustellen, dass mindestens 70 % der Ansichtsflächen dauerhaft eingegrünt sind. Im Übrigen sind die Regelungen der übrigen Örtlichen Bauvorschriften zu beachten (z.B. zu Einfriedungen und Stützmauern).

4. Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen nach § 37 Abs. 1 LBO für Wohnungen wird wie folgt festgesetzt:

- a) Im WA 5 sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.
- b) Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind bei einer Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze herzustellen.
- c) Im WA 1 und WA 3 sind bei zwei Wohneinheiten insgesamt mindestens 3 Stellplätze herzustellen.
- d) Im WA 1 und WA 3 kann bei der Herstellung von zwei Wohneinheiten der zweite Stellplatz für die erste Wohneinheit innerhalb der Stauraumfläche vor einer eigenen Garage bzw. Carport nachgewiesen bzw. ausgewiesen werden.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 5 LBO)

- a) Bei Kellergeschossen und Tiefgaragen dürfen keine Drainagen hergestellt werden, so dass kein Grundwasser/Schichtenwasser drainiert bzw. abgeleitet wird.
- b) Kellergeschosse und Tiefgaragen müssen daher zwingend als weiße Wanne hergestellt werden. Ein Eingriff in und Veränderungen von eventuellem Schichtwasser sind nicht zulässig; ein Aufstau oder Behinderung des Abflusses durch Baukörper ist zu vermeiden bzw. durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.
- c) Innerhalb des Plangebiets ist für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, sofern im WA 1 bis WA 3 nicht bereits vorgegeben, je Baugrundstück mindestens eine unterirdische Betriebswasserzisterne herzustellen. Hierbei ist im WA 1 bis WA 3 ein nutzbares Volumen von mindestens 8 m³ und im WA 5 sowie im GEe 1 bis GEe 3 ein nutzbares Volumen von mindestens 4 m³ je 100 m² projizierte Dachfläche herzustellen; die Fläche von Dachterrassen ist mitzurechnen.
- d) Das Betriebswasser der Zisternen muss mindestens für die Toiletten-Spülungen in den Gebäuden sowie die Gartenbewässerung und darf auch für Waschmaschinen verwendet werden. In den Gebäuden muss dafür ein getrenntes Leitungsnetz für das Betriebswasser hergestellt und geeignete, zugelassene Pumpentechnik verwendet werden; es sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an das öffentliche, oberflächige Entwässerungssystem anzuschließen ist. Die Bemessung und Anschlüsse sind im Entwässerungsgesuch nachzuweisen. Die dauerhafte Funktion der Zisterne muss gewährleistet werden. Bauliche Veränderungen oder Maßnahmen, die eine Umgehung der Anlagen zur Folge haben, sind nicht zulässig.
- e) Der Überlauf der Zisternen ist auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenweg“ oberflächlich sichtbar abzuleiten oder, sofern kein solcher direkt angrenzt oder dies aufgrund der Höhenlage im Freispiegel nicht möglich ist,

auf eine angrenzende öffentliche Grünfläche mit Retentionsmulden oder, sofern eine solche nicht angrenzt, auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche. Die Zisternen sind auf den Baugrundstücken dort herzustellen, wo der Überlauf der Zisternen herzustellen ist. Die bauliche Gestaltung des Zisternen-Überlaufs (auch eventueller Höhenversatz) ist so herzustellen, dass eine dauerhaft schadlose Ableitung sichergestellt ist. Eine Ableitung auf die Kreis- und Bundesstraße ist nicht zulässig.

- f) Mit unterirdischen Betriebswasserzisternen ist ein Abstand von mindestens 2,0 m (Außenkante Bauwerk) zu angrenzenden, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und mindestens 1,0 m (Außenkante Bauwerk) zu privaten Nachbargrundstücken einzuhalten.
- g) Es wird kein Regenwasserkanal hergestellt, in den von Privatgrundstücken aus eingeleitet werden darf. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig. An den öffentlichen Schmutzwasserkanal darf nur das häusliche Abwasser (WC, Dusche, Waschbecken, etc.) und kein Oberflächenwasser angeschlossen werden. Ausnahme: im WA 5 kann für Baugrundstücke, die direkt an die Kreisstraße 3319 angrenzen, eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal entlang der Kreisstraße zugelassen werden, sofern dies aus topografischen Gründen und aufgrund der räumlichen Anordnung von Tiefgaragen erforderlich ist.
- h) Tieferliegende Gebäudeteile und Außenanlagen, deren Entwässerung von Niederschlagswasser nicht im "Freispiegel" (Ablauf durch Gefälle) möglich ist, sind über private Hebeanlagen oberhalb der Rückstauenebene zu entwässern; Dachflächen sind an die Betriebszisterne anzuschließen. Eine Befreiung bzw. eine Erlaubnis, in den Abwasserkanal (Schmutzwasser) einleiten zu dürfen kann nicht gewährt werden.
- i) Das Niederschlagswasser von privaten Freiflächen und Außenanlagen (insbesondere Grundstückszufahrten, Hauszugänge und Wege auf privaten Baugrundstücken) ist oberflächlich sichtbar auf angrenzende, öffentliche Verkehrsflächen abzuleiten (insbesondere Richtung vorhandene Straßenrinnen oder festgesetzte „Gartenwege“). Die Ableitung in angrenzende, öffentliche Grünflächen ist zulässig, sofern dies topografisch erforderlich, und die angrenzende Fläche zur Aufnahme geeignet ist sowie die bauliche Gestaltung (eventueller Höhenversatz) eine dauerhaft schadlose Ableitung sicherstellt.
- j) Im WA 5 und GEe 1 bis 3 ist das anfallende Niederschlagswasser verzögert an das öffentliche Entwässerungssystem abzugeben. Der Drosselabfluss für die Dachentwässerung im WA 5 und GEe 1 bis 3 beträgt $20 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$, bezogen auf die gesamte angeschlossene Dachfläche. Die Ermittlung des Drosselabflusses und Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens erfolgen nach den anerkannten Regeln der Technik. Die Drosselung des Abflusses kann dabei bereits auf dem Dach oder auch in der Zisterne (zusätzliches Retentionsvolumen zum Betriebswasservolumen) erfolgen.
- k) Für Grundstücke mit einer Gesamtfläche von mehr als 800 Quadratmetern ist ein Überflutungsnachweis nach den anerkannten Regeln der Technik zu erbringen. Für Grundstücke im WA 5 und GEe 1 bis 3, ist dabei die Differenz zwischen dem festgesetzten Drosselabfluss für die Dachflächen von $20 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ und dem $T_n=30a$ bzw. $T_n=100a$ jährlichen Regen zu ermitteln und schadlos zurückzuhalten. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche kleiner als 800 Quadratmeter kann das Regenwasser bei Starkregen über Notüberläufe in das öffentliche Entwässerungssystem (in festgesetzte öffentliche Flächen) überlaufen.

6. Kinderspielplätze (§ 74 Abs. 4 Nr. 1 LBO)

Kleinkinderspielplätze sind nach den Vorgaben der Landesbauordnung herzustellen (auf den Baugrundstücken der Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohnungen mit jeweils

mindestens zwei Aufenthaltsräumen). Die Ablösung dieser Verpflichtung durch Zahlung eines Geldbetrages ist im vorliegenden Geltungsbereich nicht zulässig.

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

Es ist nur eine Außen-/Parabolantenne je Hauptgebäude als Gemeinschaftsanlage in einem dem Dach- oder Fassaden-Hintergrund angepassten Farbton mit matter Oberfläche zulässig. Sie ist so anzubringen, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht oder möglichst wenig sichtbar ist.

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

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

9. „Tiny Häuser“

Auf den im Planteil mit einem „t“ gekennzeichneten Baugrundstücken kann bei einer Halbierung dieser Eckgrundstücke die Errichtung von kleinen, so genannten „Tiny Häusern“ zugelassen werden. Die Baurechtsbehörde kann hierzu Abweichungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zulassen.

10. 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.

D. HINWEISE

1. Bauvorlagen

In den Bauvorlagen ist die Gestaltung der Freiflächen und Gebäude(-teile) nach den Vorschriften dieses Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften vollständig darzustellen. Ein Gestaltungsplan im Maßstab 1:100 oder 1:200 über das gesamte Baugrundstück, in dem sämtliche Außenanlagen, insbesondere Pflanzungen mit Gehölzarten, Beläge für Dachflächen/Dachbegrünung, Wege, Zufahrten, Terrassen, Stützmauern, Nebenanlagen, Abfallsammelbehälter, sonstige Flächenbefestigungen, die Entwässerung dieser Flächen und Höhenangaben dargestellt sind, ist mit den Bauvorlagen vorzulegen (§ 6 LBOVVO).

2. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich in kleinräumigen Teilbereichen erhöhte Konzentrationen an MKW sowie PAK. Es besteht jedoch kein dringender Handlungsbedarf für Maßnahmen zur Gefahrenabwehr. Im Rahmen der Erschließung werden die Flächen weitgehend entsiegelt. Die beaufschlagten Bodenschichten werden in diesem Zuge ausgehoben und fachgerecht entsorgt. Die Aushubmaßnahmen werden durch einen Fachgutachter begleitet und die Baugrubenwände und -Sohlen nach erfolgtem Aushub freigemessen.

Auf die folgend erstellten Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wird verwiesen:

- Abfall- und Altlastentechnische Erkundung Teilfläche Ost (CDM Smith, 07.11.2023)
- Abfall- und Altlastentechnische Erkundung, Teilfläche Parkplatz (CDM Smith, 08.09.2023)
- Abfall- und Altlastentechnische Erkundung, Teilfläche West Parkplatz Sportzentrum Hungerberg (CDM Smith, 30.08.2023)

3. Biotope

Gesetzlich geschützter Biotop „Gehölze südlich Ellwangen“

Innerhalb des Geltungsbereichs des o. g. Bebauungsplans befinden sich Teilflächen des gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 33 Abs. 1 Nr. 6 Naturschutzgesetz (NatSchG) geschützten Biotop „Gehölze südlich Ellwangen“, Biotop Nr. 170261364415.

4. Geotechnik

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde ein geotechnischer Bericht als Baugrundvorgutachten erstellt.

Unterhalb einer Oberflächenversiegelung aus Asphalt, Beton oder Pflaster bzw. unterhalb des anstehenden Mutter-/Oberbodens mit Grasnarbe wurden die folgenden Baugrundsichten aufgeschlossen:

- Künstliche Auffüllungen und anthropogene Bodenumlagerungen: Nicht tragfähig für Bauwerklasten
- Verwitterungsprodukte (Lockergesteinsböden) der Löwensteinformation kmLw (Stubensandstein): Bedingt tragfähig für kleine Bauwerklasten
- Festgesteine der Löwensteinformation kmLw (Stubensandstein): Gut tragfähig auch für große Bauwerklasten.

Im Untersuchungsbereich steht ein Kluftgrundwasserleiter an. Generell fungieren die anstehenden Tonsteinpakete als Stauer, wohingegen die anstehenden Sandsteine als durchlässig und damit wasserleitend anzusprechen sind. Es wurden lokal Wasserzutritte festgestellt. Anhand der Analyseergebnisse der untersuchten Wasserproben wird das Grundwasser als nicht betonangreifend eingestuft.

Es ergibt sich eine geringe Durchlässigkeitsbeiwerte der anstehenden Schichtpakete. Anhand der abgeleiteten Durchlässigkeitsbeiwerte sind die anstehenden, überwiegend bindigen Schichten nicht oder nur bedingt zur Versickerung im Sinne des DWA-Arbeitsblattes 138 geeignet.

Gründung in der Auffüllung:

Die angetroffenen künstlichen Auffüllungen sind aufgrund der inhomogenen Zusammensetzungen, der schwankenden Schichtmächtigkeiten sowie der unterschiedlichen Konsistenz bzw. Lagerungsdichte und somit stark unterschiedlichen Kompressibilität zur Abtragung von Bauwerkslasten nicht geeignet.

Gründung in der Verwitterungszone der Löwenstein-Formation:

Insbesondere bei nicht unterkellerten Gebäuden sind im Bereich der angetroffenen sandigen und tonigen Bodenschichten der Löwenstein-Formation Gründungssohlen zu erwarten. Bei den überwiegend bindigen Schichten handelt es sich um ein kompressibles Material, dessen bodenmechanische Eigenschaften von der Konsistenz und Wassergehalt abhängen. Bei mindestens steifer Konsistenz bzw. mittlerer Lagerungsdichte sind diese Bodenschichten zur Abtragung von kleinen bis mittleren Lasten geeignet. Durch lokal auftretende Schichtwässer aufgeweichte Bereiche mit breiigen oder weichen Konsistenzen sind zur Abtragung von Bauwerkslasten nicht geeignet. Hier werden zusätzliche Maßnahmen wie Bodenverbesserungen, Bodenaustausch oder eine Tieferführung der Bauwerkslasten in tragfähige Bodenschichten erforderlich.

Gründung in den Ton-/Sandsteinen (Löwenstein-Formation):

Im Liegenden stehen die (mäßig) verwitterten Bereiche der Festgesteinsschichten der Löwenstein-Formation (Wechsellagerung Sand- und Tonsteine) an, welche insbesondere bei tieferliegenden Gründungssohlen (Unterkellerung) von Bedeutung sind. Die Gesteine der wechsellagernden Schichten der erkundeten Löwenstein-Formation weisen ausreichende bis gute Tragfähigkeitseigenschaften auf. Die Tonsteine zählen zu den veränderlich festen Gesteinen. Dies bedeutet, dass sich deren Festigkeitseigenschaften durch Witterungseinflüsse verändern/verringern werden können.

Bauwerksgründungen

Die aufgeführten Hinweise und vorliegenden Baugrundvorgutachten dienen als Orientierung und ersetzen in keinem Falle eine bauwerksspezifische Baugrunderkundung (nach Eurocode 7) mit Ausarbeitung von Gründungsmöglichkeiten für konkrete Bauwerke (Gründungsgutachten). Vor konkreten Bauwerksplanungen oder Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach den anerkannten Regeln der Technik gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrundsicherung).

5. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des nicht-qualifizierten (einfachen) Bebauungsplans im SO_{Bildung} befindet sich das Kulturdenkmal Reinhardt-Kaserne, Hohenstaufenstraße (frühere

Gebäudenummerierung, nicht heutige Hausnummern) 2/1, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17 (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

6. 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.

7. Artenschutz

a) Empfehlungen für nachtaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse

Zur Schonung nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse ist auf eine naturverträgliche Außenbeleuchtung der Gebäude und Gärten Wert zu legen:

- Verwendung von insektenfreundlichen und abstrahlungsarmen Leuchtmitteln (z.B. LED warmweiß oder Natriumniederdruckdampflampen),
- Lichtkegel nach unten richten und Lichtpunkthöhe niedrig wählen,
- Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten.

b) Aufwertungsmaßnahme Nistkästen

Zur Verbesserung der örtlichen Brutraumstruktur für höhlenbrütende Vogelarten werden 20 weiteren Nistkästen an den verbleibenden Gehölzbeständen befestigt. Die Betreuung der Nistkästen sollte durch eine regelmäßige Reinigung (ca. alle 2 Jahre) und Instandsetzung sichergestellt werden.

c) Aufwertungsmaßnahme Totholzpyramiden

Für die Aufwertung des Lebensraumes von totholzbewohnenden Käfern und deren Larven können einige Baumstämme nach erfolgter Fällung an einem sonnenexponierten Standort zu einer „Totholzpyramide“ aufgestellt werden. Diese können auch mit sogenannten „Insektenhotels“ kombiniert werden.

d) Vogelschutz

Zum Vogelschutz insbesondere an den Gebietsrändern ist auf große Fensterflächen zu verzichten oder sind folgende Glasarten zu nutzen:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (z.B. Punktraster, Bedeckung mindestens 25%),
- Gussglas, Drahtglas, Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten,
- andere undurchsichtige Materialien,
- Oberlichter anstatt seitlicher Fenster,
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen,
- Handelsübliches, getöntes Glas ist nicht empfehlenswert, da dieses normalerweise die Umgebung stark reflektiert.

8. Kriminalprävention:

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

9. Schallschutz insbesondere hinsichtlich Luft-Wärme-Pumpen:

Zur Vermeidung späterer Lärmbeschwerden wird auf das Faltblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg hingewiesen. Darin sind die erforderlichen Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten dargestellt.

10. Kommunales Energiemanagement

Das Kommunale Energiemanagement der Stadt Ellwangen (KEM) gibt folgende Hinweise für die Planung und Durchführung von Bauvorhaben:

Die gesetzlichen Mindeststandards können durch einen Passivhaus-Standard oder einen Plusenergie-Standard unterschritten werden, um damit CO₂ einzusparen.

Für Photovoltaik- und Solaranlagen werden große Puffer / Batteriespeicher empfohlen, um auch bei Schlechtwetter / nachts einen hohen Anteil der Erträge für Beheizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Eigenstromversorgung und Beladung von E-Fahrzeugen selbst nutzen zu können.

Klimaschonende und ökologische Bauweisen (z.B. Holz- oder Holz-Hybrid-Bauweisen sowie Massivbauweise mit wiederverwendbaren oder recyclebaren Elementen) sollen anderen Bauweisen vorgezogen werden.

Zur Verbesserung der Energieeffizienz und Vermeidung von Lichtverschmutzung wird empfohlen, dass die Beleuchtung von Verkehrswegen und Hofflächen mit Bewegungssteuerungen ausgestattet werden.

11. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in Festsetzungen verwiesen wird, sind (sofern nicht veröffentlicht und allgemein zugänglich) dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

12. Untersuchungen

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Geräuschimmissionsprognose (rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, 25.03.2024)
- Fachtechnische Stellungnahme zu Nutzungsvarianten Kunstrasenplatz - Ergänzung zur Geräuschimmissionsprognose (rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, 29.04.2024)
- Verkehrsuntersuchung (BS-Ingenieure, April 2024)
- Relevanzuntersuchung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (stadtlandingenieure GmbH, 03.05.2024)
- Baumbewertung (Neidlein Baumerhaltung & Baumüberprüfung GmbH & Co. KG, 30.05.2022)
- Zusammenfassung der Ergebnisse der Altlastentechnischen Erkundung (CDM Smith, 24.05.2024)
- Abfall- und Altlastentechnische Erkundung Teilfläche Ost (CDM Smith, 07.11.2023)
- Abfall- und Altlastentechnische Erkundung, Teilfläche Parkplatz (CDM Smith, 08.09.2023)
- Abfall- und Altlastentechnische Erkundung, Teilfläche West Parkplatz Sportzentrum Hungerberg (CDM Smith, 30.08.2023)
- Fachtechnische Bewertung Umwelttechnische Bodenuntersuchungen Ergänzungsuntersuchungen Reinhardt-Kaserne (CDM Smith, 14.05.2024)

- Zusammenfassung der Ergebnisse der Baugrundvorerkundung (CDM Smith, 22.05.2024)
- Geotechnischer Bericht als Baugrundvorgutachten, Baugebiet „Ellwangen Süd“, Teilfläche Ost (CDM Smith, 27.09.2023)
- Geotechnischer Bericht als Baugrundvorgutachten, Baugebiet „Ellwangen Süd“, Teilfläche Parkplatz und Umgestaltung Sportzentrum Hungerberg (CDM Smith, 13.10.2023)
- Gründungsempfehlung für Baugebiet Ellwangen Süd (CDM Smith, 19.01.2024)
- Kampfmittelunterlagen inkl. Mail/Schreiben (Kampfmittelbeseitigungsdienst RP Stuttgart)

13. 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.

14. Straßenbeleuchtung - 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.

15. Anlage – Pflanzliste

Zur Umsetzung der Pflanzgebote und für sonstige Bepflanzungen werden folgende Gehölze oder Obstbäume entsprechend der einzelnen Festsetzungen festgelegt (Legende/Symbolerklärung der Tabelle siehe unten):

standortheimisch

In der Tabelle werden die Arten der gebietsheimischen Gehölze im Plangebiet aufgeführt und ihre Verwendungsmöglichkeiten aufgezeigt. Für die Pflanzung sollten möglichst - für Feldgehölze und Feldhecken ausschließlich - Pflanzen aus dem Vorkommensgebiet 5: „Schwarzwald, Württembergisch-Fränkisches Hügelland und Schwäbisch-Fränkische Alb“ verwendet werden. Bei der konkreten Planung können Landschaftsarchitekten/-gärtner über die genauen Ansprüche der einzelnen Arten informieren.

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe	K	Verwendung										
				a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	
Bäume														
Acer campestre	Feld-Ahorn	2	++	○	●	●	●	●	●	○		●		
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	1	+	○	●	●	●		●	○		●	●	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1					●		●	●	●	●	●	
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	2					●	●	●	●	●			

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe	K	Verwendung										
				a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	
Alnus incana	Grau-Erle	2	++	○			●	●	●	●	●			
Betula pendula	Hänge-Birke	2	+	○	●	●	●					●	●	●
Carpinus betulus	Hainbuche	2	+(+)	○	●	●	●	●	●	○			●	●
Fagus sylvatica	Buche	1					●		●				●	●
(Fraxinus excelsior)*	(Esche)*	1	+	○	●	●	●	○	●	●				
Populus tremula	Zitterpappel	2	+		●	●	●		○			●		
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2	++	○	●	●	●		●					○
Prunus padus	Trauben-Kirsche	2					●					●	●	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	1		●		●	●	●	●				●	●
Quercus robur	Stiel-Eiche	1	+	○			●	●	●	●			●	●
Salix alba	Silber-Weide	1					●		○	●	●			
Salix rubens	Fahl-Weide	1					●			●				
Tilia cordata	Winterlinde	1	+(+)	○	●	●	●	●	●				●	●
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	1					●	●	●				●	●
Ulmus glabra	Berg-Ulme	1					●		○					●
Sträucher														
Acer campestre	Feld-Ahorn	3	++		●	●	●	●	●	○				
Cornus sanguinea	Hartriegel	3			●	●	●	●	●	○				
Corylus avellana	Hasel	3					●	●	●					
Crataegus laevigata	zweiggriffliger Weißdorn	3					●	●	●					
Crataegus monogyna	eingriffliger Weißdorn	3	+		●	●	●	●	●					
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	3				●	●	●	●	●				
Frangula alnus	Faulbaum	3			-	●	●	●	●	●				
Ligustrum vulgare	Rainweide	3	+				●	●				●		
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	3			●	●	●	●						
Prunus spinosa	Schlehe	3	++		●	●	●	●				●		
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	3	++			●	●	●						
Rosa canina	Hunds-Rose	3	++		●	●	●	●	●					
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	3	++		●	●	●	●						
Salix aurita	Öhrchenweide	3					●					○		
Salix caprea	Sal-Weide	3	+		●	●	●	●	●			●		
Salix cinerea	Grau-Weide	3			●	●	●	○			●	●		
Salix purpurea	Purpur-Weide	3			●	●	●				●	●		
Salix triandra	Mandel-Weide	3			●	●	●				●			
Salix viminalis	Korb-Weide	3			●	●	●				●			
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3				●	●	●						
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	3				●	●	●						
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	3	++			●	●	●						
Viburnum opulus	Schneeball	3				●	●	●	●	●				

* Die Verwendung von Fraxinus excelsior kann derzeit aufgrund des Eschentriebsterbens nicht empfohlen werden

Nicht heimisch

In der Freiraumplanung wurde für das Baugebiet eine zusätzliche Auswahl aus nicht heimischen Gehölzen unter Berücksichtigung der Klimarobustheit und der Straßentauglichkeit getroffen, deren Verwendungsmöglichkeiten in der folgenden Tabelle dargestellt sind.

Für nicht heimische Baumpflanzungen können auch andere Arten verwendet werden.

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe	K	Verwendung											
				a	b	c	d	e	f	g	h	i	j		
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle	3	+	●	●		●							●	●
<i>Amelanchier arbo-rea</i>	Baum-Felsenbirne	3	+	●	●		●							●	●
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo	1	+	●	●		●							●	●
<i>Gleditsia triacan-thus</i>	Gleditschie	2(3)	+	●	●		●							●	●
<i>Populus nigra „italica“</i>	Italienische Säulen-pappel	1	++	●	●		●							●	
<i>Pyrus calleryana</i>	Chinesische Birne	3	+	○	●		●							●	●
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche	1	++	●	●		●							●	●
<i>Quercus rubra</i>	Roteiche	1	++	○	●		●							●	●
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum	2	+	○	●		●							●	●
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehl-beere	2	+	○	●		●							●	●
<i>Sorbus x thuringi-aca</i>	Thüringische Säulen-Mehlbeere	3	++	●	●		●							●	●
<i>Tilia europaea</i>	Holländische Linde	1	++	●	●		●							●	●
<i>Tilia flavescens</i>	Kegel-Linde	2	++	●	●		●							●	
<i>Tilia tomentosa</i>	Silber-Linde	1	++	●	●		●							●	●

Größe

- 1: Baum 1. Ordnung (> 20 m)
- 2: Baum 2. Ordnung (10 - 20 m)
- 3: Baum 3. Ordnung (< 10 m) oder Strauch

K = Klimarobustheit

++ = sehr gut

() = für Sorten

Verwendung

- a: Straße, Parkplatz
- b: Spielplatz
- c: Ortsrand, Grünfläche
- d: Garten
- e: Feldhecke
- f: Feldgehölz
- g: Ufergehölz
- h: Pioniergehölz
- i: Baumreihe
- j: Einzelbaum

● = gut geeignet

○ = bedingt geeignet mit Einschränkungen / in Sorten