

Kreis OSTALBKREIS
Stadt ELLWANGEN
Gemarkung ELLWANGEN
Flur

PLANGEBIET NR. 621.40.09

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS §2 ABS.1 BAUGB
GEFASST AM 27.09.2007
UND IM AMTSBLATT NR. 40
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM 05.10.2007

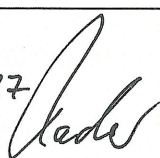
ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 29.09.2017
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS §3 ABS.2 BAUGB
LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 45
VOM 21.11.2016 BIS 23.12.2016.

ERNEUTER ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBE-
SCHLUSS
GEFASST AM 02.12.2017
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS §3 ABS.2 BAUGB
LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 05.
VOM 12.02. ... BIS 14.03.2018...

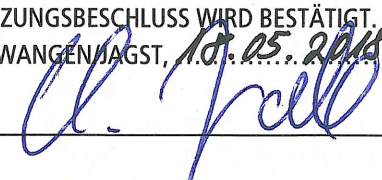
ENTWURF GEFERTIGT
STADTLANDINGENIEURE GMBH

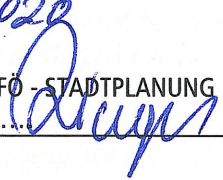
ELLWANGEN/JAGST, 10.10.2017



ENTWURF ANERKANNT
ELLWANGEN/JAGST, 10.10.17

STADTENTWICKLUNG UND WIFÖ - STADTPLANUNG
ELLWANGEN/JAGST

SATZUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS §10 BAUGB UND §74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST
AM 17.05.2018...

AUSGEFERTIGT
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANS
MIT DEM AM 17.05.2018 GEFASSTEN
SATZUNGSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.
ELLWANGEN/JAGST, 17.05.2018.....


IN KRAFT GETRETEN
GEMÄSS §10 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. 7 AM 14.02.2020
ZUR BEURKUNDUNG
STADTENTWICKLUNG UND WIFÖ - STADTPLANUNG
ELLWANGEN/JAGST,


BEBAUUNGSPLAN

„BAHNHOFSTRASSE“

Teil 1 – Planteil + Zeichenerklärung M 1:500

Teil 2 – Planungsrechtliche Festsetzungen/
Örtliche Bauvorschriften

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

STADT  ELLWANGEN
STADTENTWICKLUNG UND WIFÖ

Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ Textliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 (BGBl. IS. 1722)

Nach §245c BauGB wird dieses Verfahren, das förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden ist, nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, da die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzungen

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 9 (1) 24 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) -Einzelhandel- § 11 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

Zulässig ist in der Erdgeschossenebene ein (Anzahl = 1) großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m². Im Lebensmittelmarkt sind die Sortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ zulässig. Innerhalb des Lebensmittelmarktes sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche auch andere zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente zulässig, dabei darf die Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² jedoch nicht überschritten werden. (Die Sortimentszuordnung zu zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten kann der Begründung entnommen werden).

Im Erdgeschoss ist über den Lebensmittelmarkt hinaus ein Backshop mit max. 100 m² Verkaufsfläche zulässig. Zusätzlich ist eine dem Backshop angegliederte Außengastronomie auf max. 50 m² Fläche zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zudem PKW-Stellplatzflächen innerhalb von Gebäuden (Parkhaus) sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen zulässig. Die zulässigen Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören (siehe auch Ziffer A. 8.).

2. Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

2.1 Öffentliche Grünfläche

- Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche-

2.1.1 Nicht zulässig sind:

Bauliche Anlagen, Nebenanlagen oder Befestigungen, ausgenommen Stein- und Erdschüttungen

- 2.1.2 Ausnahmen:
Unterirdische Leitungen und Verdolungen sowie Geländemodellierungen für Lebensräume von Eidechsen und Einfriedungen bzw. Schutzzäune.
- 2.2 Private Grünfläche
- Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche-
- 2.2.1 Nicht zulässig sind:
Bauliche Anlagen, Nebenanlagen oder Befestigungen, ausgenommen Stein- und Erdschüttungen
- 2.2.2 Ausnahmen:
Unterirdische Leitungen und Verdolungen sowie Geländemodellierungen für Lebensräume von Eidechsen und Einfriedungen bzw. Schutzzäune.
Ebenfalls zulässig ist die Überstellung der Grünfläche mit den übereinander liegenden Zufahrtsrampen in die Obergeschosse des Parkhauses einschließlich der erforderlichen Stützbauwerke und Überdachung der oberen Zufahrtsrampe.
- 2.3 Verkehrsgrünfläche
(§ 127 (2) 3 BauGB)
In der Verkehrsgrünfläche ist das Anlegen einer überfahrbaren Fläche zugunsten der Andienung des Lebensmittelmarktes (VZ) zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Festgesetzt sind Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschriften im Plan. Die Grundfläche kann mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO im SO-Gebiet bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage
(§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH = Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe) wird gemäß den Planeinschriften als Höhenlage über NN (Normal-Null) festgesetzt. Von der festgesetzten EFH kann ausnahmsweise um +/- 25 cm abgewichen werden.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (H) darf 13,5 m nicht überschreiten.
Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (EFH),
oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses (Oberkante Attika).
5. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude von mehr als 50 m Länge sind zulässig. Zwischen dem sonstigen Sondergebiet und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Verkehrsgrünfläche sowie der privaten Grünfläche ist Grenzbebauung zulässig.
6. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V. m. § 9 (1) 10 BauGB)

Im Bereich der Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Nebenanlagen freizuhalten.

6.1 Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 12 (6) BauNVO i.V. m. § 23 (5) BauNVO und § 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Private PKW- und Fahrrad-Stellplatzflächen sind innerhalb der mit "St" bezeichneten Flächen zulässig.

6.2 Sonstige Nebenanlagen

(§ 14 (1 und 2) BauNVO i.V. m. § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Im SO ist südlich außerhalb der festgesetzten Baugrenze als eine dem Betrieb zugeordnete Nebenanlage eine Einhausung für Einkaufswagen zulässig sowie westlich der Baugrenze zwei übereinander verlaufende Zufahrtsrampen mit Überdachung in die Obergeschosse des Parkhauses. Südlich außerhalb der festgesetzten Baugrenze ist an diese angrenzend eine dem Backshop angegliederte Außengastronomie auf max. 50 m² Fläche zulässig. Weitere Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

7.1.1 Befestigte Flächen

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

7.1.2 Regenwasserbehandlung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf dem Baugrundstück zu puffern und verzögert in die bestehende Lohbachverdolung einzuleiten.

Detailangaben zur Dimensionierung sind unter Ziffer C 4 festgelegt.

Sofern durch Dachbegrünungen mit Substratstärke von mind. 10 cm ausreichend Rückhaltevolumen geschaffen wird, kann auf die ansonsten notwendigen Regenwasserrückhalteeinrichtungen verzichtet werden. Eine anteilige Anrechnung des Rückhaltevolumens kann zugelassen werden.

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschichtetem Kupfer, Zink und Bleiblechen für die Dächer ist unzulässig.

7.1.3 Bodenschutz

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

7.1.4 Schutzeinrichtungen

Zum Schutz der Maßnahmenfläche in der Bauphase sind entsprechende Schutzeinrichtungen vorzusehen bzw. der Bauraum eindeutig zu kennzeichnen.

7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Auf eine Bepflanzung der Maßnahmenflächen westlich des Sondergebietes ist mit Ausnahme einer Fassadenbegrünung zu verzichten. Die Fassadenbegrünung darf nur punktuell im Bereich der

Stützen der Zufahrtsrampen angelegt werden, so dass die Fläche unter der Rampe nicht zu sehr verschattet wird.

Die restlichen Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder mit mineralischem Schotter als Lebensraum für Eidechsen zu gestalten. Die Schotterfläche unter der Rampe ist extensiv zu pflegen, Gehölzaufwuchs ist zu beseitigen.

Im Bereich der Sondergebietsfläche ist im Norden innerhalb der Maßnahmenfläche an mindestens 2 Stellen eine Eidechsenquerung der Parkhauszufahrt herzustellen durch eine etwa 50 cm breite Rinne mit einer Steinschüttung, die mit Gittern abgedeckt ist. Der Abstand zwischen Gitter und Schotterpackung darf nicht zu groß sein, damit die Sonne die Steine erwärmen kann (ca. 10 cm).

Die Maßnahmenfläche nordöstlich des Sondergebietes (östlich der Parkhauszufahrt im Norden) ist als Lebensraum für Eidechsen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist es erforderlich, Sonnenbadeplätze zu schaffen, Möglichkeiten zur Eiablage vorzuhalten und ebenso Versteckmöglichkeiten anzubieten. Dazu ist eine 2 - 3-lagige Trockenmauer entweder in kreisförmiger, elliptischer oder spiralförmiger Form (z.B. ähnlich einer Kräuterschnecke) anzulegen. Die Trockenmauer ist mit einem Substrat aus Erde und Grobschotter zu hinterfüllen, um auch hinter der Mauer ein Lückensystem vorzuhalten. Außerdem sind Verfüllungen mit Sand vorzusehen und schließlich eine Bepflanzung in der Mitte. Die Baurechtsbehörde kann eine abweichende Ausführung zulassen, sofern deren Wirksamkeit von einem qualifizierten Biologen als gleichwertig beurteilt wird.

Die Restfläche an der Parkhauszufahrt ist gärtnerisch ansprechend (z.B. in Steingartenoptik) zu gestalten und regelmäßig zu pflegen. Das Lückensystem der Schotterpackungen bzw. der Trockenmauer darf durch die Pflege nicht beeinträchtigt werden.

Zum Schutz der Bahnanlagen ist innerhalb der Maßnahmenflächen eine Einfriedung in Form eines Zauns zulässig (z.B. Jägerzaun).

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist zwischen dem geplanten Gebäude und den Bahnanlagen der Bau von zwei übereinander liegenden Zufahrtsrampen in die Obergeschosse des Parkhauses mit den erforderlichen Stützeinrichtungen und Überdachung zulässig.

7.3 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- 7.3.1 Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße und auf dem Baugrundstück
An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Einzelbäumen sind einheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 17cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum sind mindestens 8 - 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich oder ein Baumquartier mit mind. 12 m³ verdichtbarem Baums substrat vorzusehen. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Für die Bepflanzung geeignete Gehölzarten siehe unter „B Hinweise“. Die Bäume zur Begrünung der Stellplatzflächen im SO dürfen aufgrund der Nähe zu den Bahnanlagen eine Höhe von 12 m nicht überschreiten. Eine geringfügige Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

- 7.3.2 Fassadenbegrünung
Entlang der westlichen Gebäudeseite auf einer Länge von 50 m und entlang der östlichen Gebäudeseite auf einer Länge von 60 m ist eine Fassadenbegrünung des 1. OG und der Brüstung des 2. OG anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Bis zu 60% der festgelegten Fassadenbegrünungsflächen dürfen bei Nachweis von Brandschutzvorgaben von der Begrünung ausgenommen werden.

7.4 Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25 b BauGB)

Die gekennzeichneten Bäume sind zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zu Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 (1) 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärmimmissionen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche IV und V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016 zugeordnet. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend den festgelegten Lärmpegelbereichen dimensioniert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere Lärmpegelbereiche auftreten. Nach DIN 4109 gelten folgende resultierende Schalldämm-Maße:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
Spalte			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche	Büroräume ¹⁾ und ähnliche
		dB(A)	erf. R' _{w,res} des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1.) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2.) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Schallschutzmaßnahmen Gewerbelärmimmissionen

- Bei Vorhaben (Betriebe und Anlagen) innerhalb der Sondergebietsfläche ist durch bauliche und technische Maßnahmen (z.B. bauliche Abschirmung des Anlieferbereichs, Standort und maximaler Schallleistungspegel der Kälteanlage) sicherzustellen, dass an den nachfolgend aufgeführten Gebäuden die Richtwerte der TA Lärm für die jeweils angegebene Gebietsart um mindestens 6 dB unterschritten werden:
 - Schillerstraße 2/9 – allgemeines Wohngebiet
 - Von-Häberlein-Straße 2 und 4 – Mischgebiet
 - Sebastian-Merkle-Straße 32 und 38 – Mischgebiet
 - Von-Häberlein-Straße 1 – Gewerbegebiet
 - Bahnhofstraße 28 – Gewerbegebiet

Die Baurechtsbehörde kann im Baugenehmigungsverfahren ersatzweise auch andere Maßnahmen ausnahmsweise anerkennen, sofern diese das gleiche Schutzziel erreichen und dauerhaft rechtlich verbindlich fixiert werden. Sofern die Geräuschimmissionsprognose des Bü-

ros „rw bauphysik“ vom 06.04.2017 zur Beurteilung geplanter Vorhaben (z.B. aufgrund von Planungsänderungen) nicht herangezogen werden kann, ist durch den Vorhabenträger ein neues/ergänzendes Gutachten vorzulegen, in welchem die Einhaltung der obigen Festsetzung nachgewiesen wird.

- Fahrgassen und-spuren im Sondergebiet (insbesondere südlicher Parkplatz) sind zu asphaltieren und nicht als Pflasterflächen herzustellen.
- Einkaufswagendepots sind im Sondergebiet durch bauliche Einhausungen (überdacht und dreiseitig geschlossen) zu schließen oder an einem Ort innerhalb des Marktgebäudes aufzustellen.
- Bei Vorhaben (Betriebe und Anlagen) innerhalb der Sondergebietsfläche ist durch bauliche oder technische Maßnahmen (z.B. Standort und Beschaffenheit von Einkaufswagendepots südlich des Gebäudes, Beschaffenheit der Einkaufswagen, Anzahl und Anordnung der Stellplätze im Süden, keine offenbare Fenster oder Festverglasungen entlang der Südfassade) sicherzustellen, dass entlang der Südfassade der beiden Obergeschosse die Richtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet um mindestens 6 dB unterschritten werden. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein entsprechender Nachweis zu erbringen; dabei kann unter Beachtung der Vorgaben des Immissionsschutzrechtes bzw. der TA Lärm auch eine anderweitige Ermittlung / Behandlung einer eventuell bestehenden Geräuschvorbelastung erfolgen, wodurch die Unterschreitung des Richtwerts der TA Lärm für ein Mischgebiet um mindestens 6 dB entfällt bzw. sich entsprechend der gutachterlichen Nachweisführung reduziert.
- Hinweis: ergänzend wird auf die Erläuterungen in der Begründung im Kapitel Immissionsschutz verwiesen. Hinsichtlich der TA Lärm gilt die Ausgabe August 1998.

9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken herangezogen werden. Diese verbleiben im privaten Eigentum.

10. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Die mit Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche LR1 wird auf einer Breite von insgesamt 5,0 m als unterirdisches Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers als Gewässer belastet (Verdolung Lohbach).

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten (ausgenommen Parkplätze) nicht erstellt, leitungsgefährdende Einrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Leitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Es besteht ein Verbot von Abtragungen und Auffüllungen größer 0,5 m und ein Recht auf spätere Erneuerung der Rohrleitung. Die Zugänglichkeit der Leitung für Reparaturen ist zu gewährleisten.

Die mit Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche LR2 wird auf einer Breite von insgesamt 5,0 m und die Fläche LR3 auf einer Breite von insgesamt 3,0 m zugunsten der Leitungsträger belastet. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Einrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

B. Hinweise

1. Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung könnten bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird verwiesen.

2. Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchführen zu lassen. Eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung des Büros für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co.KG vom 23.02.2016 liegt vor.

Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht umgehend zu informieren. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

3. Altlasten

Das Grundstück befindet sich im Bereich früherer Anlagen der Deutschen Bahn AG. Im Hinblick auf die vorhandenen Anlagen wurden im Jahr 2000 orientierende Untersuchungen von der DB Verkehrsbau Logistik GmbH vorgenommen. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass bei gleichbleibender gewerblich/industrieller Nutzung keine weiteren Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung erforderlich sind. Sollten eine Nutzungsänderung hin zu sensiblerer Nutzung oder Eingriffe in den Boden vorgenommen werden, wird eine gutachterliche Begleitung der Maßnahme empfohlen. Im Fall einer Nutzungsänderung ist nicht auszuschließen, dass unabhängig von Baumaßnahmen unter Umständen eine ordnungsgemäße Bodenentsorgung erforderlich wird.

Im Bereich der geplanten Bauvorhaben wurde eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung des Büros für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co.KG (23.02.2016) erstellt. Während der Bohrarbeiten der Baugrunduntersuchung wurden sensorisch keine Hinweise auf Untergrundverunreinigungen angetroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die durchgeführten Untersuchungen mit Bohrungen zwangsläufig punktuellen Charakter haben, so dass lokale, kleinräumige Schadstoffbelastungen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Insofern wird bei Aushubarbeiten eine gutachterliche Begleitung erforderlich sein.

Das Bebauungsplangebiet liegt z.T. in einem bombadierten Bereich von Ellwangen. Bombenblindgänger können daher nicht ausgeschlossen werden. Vom Regierungspräsidium Stuttgart – Kampfmittelbeseitigungsdienst- wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Vorortmaßnahmen durchgeführt werden.

Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern.

Die zuständige Fachbehörde (Landratsamt) und die Stadtverwaltung sind sofort zu unterrichten. Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden. Die Beseitigung aller Altlasten gehen zu Lasten der Grundstücksbesitzer und deren Rechtsnachfolger.

4. Grundwasser

Eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung des Büros für Ingenieurgeologie BFI Zeiser GmbH & Co.KG vom 23.02.2016 liegt vor.

Bei einer Bebauung sind alle erdberührten Wände, Boden- und Deckenplatten in wasserdichter Bauweise zu erstellen bzw. gegen drückendes Grundwasser abzudichten (detaillierte Beschreibung siehe Gutachten).

5. Oberflächenwasser

Das unverschmutzte Oberflächenwasser der Dachflächen kann in den verdolten Lohbach eingeleitet werden.

6. Regenwassernutzung

Bei Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser), ist das DVGW Arbeitsblatt W 555, der § 13 Abs. 4 und der § 17 Trinkwasserverordnung zu beachten.

7. Kriminalprävention

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet eine individuelle und kostenlose Bauplanberatung für Architekten und Bauwillige an (e-mail: praevention.aalen@polizei.bwl.de).

8. Freiflächengestaltung

Bei den jeweiligen Bauvorhaben im Geltungsbereich sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote / -bindungen darzustellen.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Pflanzliste Baumarten entlang Erschließungsstraße

Acer platanoides `Columnare`	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus `Fastigiata`	Säulen-Hainbuche
Quercus robur `Fastigiata`	Säuleneiche
Sorbus aucuparia `Fastigiata`	Säulen-Eberesche
Tilia cordata `Greenspire`	Stadt-Linde

Pflanzliste Baumarten Stellplatzbegrünung

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Crataegus Laevigata `Paul's Scarlet`	Echter Rotdorn
Malus - Sorten	Zierapfel
Prunus avium `Plena`	Vogelkirsche
Tilia cordata `Rancho`	Kleinkronige Winterlinde

Fassadenbegrünung

Pfeifenwinde (Aristolochia durior), Baumwürger (Celastrus orbiculatus), Waldrebe (Clematis in Arten), Efeu (Hedera helix in Arten), Geißblatt (Lonicera in Arten), Wilder Wein (Pathenocissus in Arten), Knöterich (Polygonum aubertii).

9. Bauausführung im Bereich der Bahnanlagen

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen.

Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wege, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzu-

ordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschränkungen anzubringen.

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes. Diese ist so zu gestalten, dass ein unbeabsichtigtes Befahren der Eisenbahnbetriebsanlagen ausgeschlossen werden kann. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB. Die Kosten für Herstellung, Erhaltung bzw. Unterhaltung des Zaunes trägt der Eigentümer. Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so zu wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Bei Pflanzungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten, da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können.

Einwirkungen aller Art, von Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb sowie den auf Bahngeländen befindlichen Telekommunikationsanlagen – gleich welchen Umfangs und unabhängig vom jeweiligen Betreiber - sind entschädigungslos zu dulden. Zu dem Bahnbetrieb zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsbaumaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung (insbesondere Fahr-, Speiseleistungs- und Signalanlagen).

10. Schallschutz Verkehrslärm

Da die Geräuschbelastung im Bereich geplanter schutzwürdiger Büroräume innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans laut Gutachten des Büros „rw bauphysik“ vom 26.09.2017 zur Tagzeit über 55 dB(A) liegt, sollte für schutzwürdige Räume die Herstellung fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen, wie z.B. eine zentrale Lüftungsanlage oder einzelne Schalldämm-lüfter in den Fensterrahmen oder in den Außenwänden geprüft werden, um einen Luftaustausch auch ohne das Öffnen von Fenstern zu ermöglichen.

10. DIN Normen

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

11. Allgemein

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213 Abs. 1 BauGB

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 Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Bahnhofstraße“ Textliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 337), zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509, 1510 f)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Stadt Ellwangen durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

C Örtliche Bauvorschriften

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

1.1 Gestaltung der Gebäude

Die beiden oberen Gebäudegeschosse im SO sind als zurückgesetztes Staffeldachgeschoss auszubilden. Dabei ist der Rücksprung auf der Ostseite mit mind. 8,0 m auf 10 % der Gebäudelänge auszuführen und mit mind. 3,0 m auf 40 % der Gebäudelänge.

1.2 Dachform, Dachneigung

Für Hauptgebäude sind Flachdächer bis maximal 5° zulässig.

1.3 Dachbegrünung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mindestens extensiv zu begrünen und zu unterhalten (Substrathöhe > 10 cm). Ausgenommen sind nicht überdachte Stellplatzflächen im obersten Parkgeschoss.

Ausnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie können zugelassen werden, sofern diese parallel zur Dachneigung angebracht werden und die Attika nicht überragen.

1.4 Farbgestaltung der Fassaden

Die Farbgestaltung der Fassaden soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig und dürfen je Fassadenseite insgesamt (auch bei mehreren Werbeanlagen) nicht größer als max. 8 m² sein, davon Fremdwerbung max. 1 m², Buchstabenhöhe maximal 1 m.

Zusätzlich ist eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 4,0 m und bis zu einer Breite von 2,0 m innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche südlich der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baugrenze zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Nicht zulässig sind:

- sich bewegende Werbeanlagen und elektronische Wechselwerbeanlagen
- Lichtwerbung in grellen und fluoreszierenden Farben
- sonstige Lichtwerbung, insbesondere Sky-Beamer

- Blink-, Wechsel-, oder Reflexbeleuchtung sowie Lichtprojektionen auf Außenwänden und Böden

3. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen bzw. der Verkehrsgrünflächen sind als Einfriedung zulässig: Mauern bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 0,30 m.

4. Regenwasserrückhaltung

(§ 74 (3) 2 LBO)

Auf dem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m³ pro 100 m² Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,15 l/s und 100 m² Dachfläche herzustellen. Sofern durch Dachbegrünungen mit Substratstärke von mind. 10 cm ausreichend Rückhaltevolumen geschaffen wird, kann auf die ansonsten notwendigen Regenwasserrückhalteteinrichtungen verzichtet werden. Eine anteilige Anrechnung des Rückhaltevolumens kann zugelassen werden.