

262

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : ELLWANGEN
FLUR :

PLANGEBIET NR: 621.40.17

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM 13.05.2004
UND IM AMTSBLATT NR. 22
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 28.05.2004

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 20.10.2004
DURCHGEFÜHRT
VOM 24.11.2004 BIS 10.12.2004

GEFERTIGT:
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN 04.04.2005 / 14.04.2005 / 14.06.2005

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 21.04.2005
ÖFFENTLICH AUSGELEGT
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 17
VOM 09.05.2005 BIS 10.06.2005

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

AM 21.07.2005

ENTWICKELT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB
AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH
SEIT 18.07.2003

AUSFERTIGUNG
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANES
MIT DEM AM 21.07.2005 GEFASSTEN
SATZUNGSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.

ELLWANGEN/J. DEN 28.07.2005

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR.: 31 AM 05.08.2005
ZUR BEURKUNDUNG
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN 05.08.2005

ELLWANGEN



BEBAUUNGSPLAN

"BERLINER STRASSE / HALLER
STRASSE-NORD - 1. ÄNDERUNG"

Teil 1 - Lageplan + Zeichenerklärung

Teil 2 - Planungsrechtliche Festsetzungen /
Örtliche Bauvorschriften

M. 1:500

0 10 20 30 40 50 60 m



Bebauungsplan "Berliner Straße/ Haller Straße Nord - 1. Änderung"

Textliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie BGBl. 2001 I S. 1950).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 - vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I, Seite 58).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzungen

(9 (1) 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

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

Im Gewerbegebiet GE_{e1} - sind als Unterart der Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ nur Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandels zulässig. Sonstige zentrenrelevante Warensortimente sind nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet GE_{e2} ist als Unterart der Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ nur ein Gartenmarkt zulässig. Sonstige zentrenrelevante Warensortimente sind nicht zulässig. Für den bestehenden und genehmigten Zoo- und Gartenmarkt können Erweiterungen, Nutzungsänderungen im Rahmen des Bestands und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden, soweit nicht sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die Tabelle über zentrenrelevante Warensortimente ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen.

GE_{e1} und GE_{e2} - ebenfalls nicht zulässig sind Gewerbebetriebe die der Genehmigungspflicht gemäß der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 14.03.1997 Stand 06.01.2004 unterliegen.

Ausnahmen
(§ 1 Abs.5 und 6 BauNVO)

GE_{e1} u GE_{e2} - Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

2 Grünflächen

(9 (1) 1 BauGB)

2.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Innerhalb der privaten Grünflächen sind keinerlei bauliche Anlagen, Nebenanlagen oder Befestigungen zulässig, mit Ausnahme von Zäunen zur Einfriedigung.

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) durch Planeinschrieb festgesetzt.

Im GEe1 ist ein Lebensmittelmarkt bis zu einer Größe von 1000 qm Verkaufsfläche zulässig.

3.2 Ausnahmen

Durch Stellplätze darf die Grundflächenzahl bis max. 0.9 überschritten werden, wenn min je angefangene 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum, gemäß der Anforderungen aus 9.1 gepflanzt wird.

4 Höhenlage

(§ 9 (2) BauGB)

4.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die im Plan festgesetzten max. Wandhöhe (WH) beziehen sich auf den Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut.

5 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Dort sind Gebäude und Gebäudegruppen innerhalb der Baufenster ohne Längenbeschränkung zulässig.

6 Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

6.1 Stellplätze

(§ 12 (6) BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6.2 Garagen

(§ 12 (6) und BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.3 Lagerplatz und Außenverkaufsflächen sind nur innerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen und auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.4 Sonstige Nebenanlagen

(§ 14 (1) BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stützmauern und Zäune ausnahmsweise zulässig.

6.5 Nebenanlagen die der Versorgung des Gebietes dienen

(§ 14 (2) BauNVO)

Diese Anlagen dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 7.1 Stellplätze, sonstige Wege und befestigte größere Freiflächen müssen wasserdurchlässig hergestellt werden.
- 7.2 Regenwasserversickerung/Regenwassernutzung
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen mit Aufstauraum zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu nutzen bzw. gedrosselt abzuleiten.
Je 100 m² Dachfläche müssen 2 m³ freier Speicherraum zur Verfügung stehen.
- 7.3 Private Grünfläche
Die Fläche ist auf mind. 60% der Fläche mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Baumanteil beträgt maximal 10 %.
Die nicht bepflanzten privaten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen extensiv zu begrünen.
- 7.4 Dachbegrünung
Flachdächer (Neigung 0 - 5°) sind mindestens extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
Substrathöhe > 10 cm.
- 7.5 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke sind, mit Ausnahme der Zufahrten und Zuwege, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

8 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 9(1) 24 und (6) BauGB)

- 8.1 Lärmschutz
Zur Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wie folgt festgelegt:

$$\begin{aligned} \text{GE1 tags } L_{WA^*} &= 60 \text{ dB(A)/m}^2 \\ \text{nachts } L_{WA^*} &= 45 \text{ dB(A)/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{GE2 tags } L_{WA^*} &= 60 \text{ dB(A)/m}^2 \\ \text{nachts } L_{WA^*} &= 45 \text{ dB(A)/m}^2 \end{aligned}$$

Büroräume und Aufenthaltsräume für das Personal sind möglichst auf den straßenabgewandten Seiten der Gebäude unterzubringen.

9 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

- 9.1 Für die im Plan festgesetzten Flächen und Einzelbäume sind standorttypische, als heimisch geltende Arten (Laubgehölze, Wildstauden usw. siehe Pflanzliste unter Hinweise Punkt 5) zu verwenden.
Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und insbesondere während der Bauzeit sind jegliche Beeinträchtigungen durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch entsprechende Neupflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.¹

¹ Hierzu wird auf die DIN 18 920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) verwiesen.

10 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers:

(§ 9 (1) 26 BauGB)

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

B. Hinweise

1. Hinweis auf Bodenfunde:

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

2. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten, keine ehem. Auffüllplätze und keine Verunreinigungen bekannt. Sollten im Rahmen der Bautätigkeiten solche bekannt werden, ist das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.

3. 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.

4. Kriminalprävention

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

5. Freiflächengestaltung

Zur Umsetzung der Pflanzgebote und für sonstige Bepflanzungen werden folgende Gehölze empfohlen:

Mostäpfel/

Verwertungsäpfel:

Josef Musch
Kaiser Wilhelm
Bittenfelder
Bohnäpfel
Maunzenäpfel
Roter Trier Weinäpfel
Brettacher
Hauxäpfel
Wiltshire
Jacob Fischer
Gewürzluke
Gravensteiner
Öhringer Blutstreifling

Mostbirnen/

Verwertungsbirnen:

Schweizer Wasserbirnen
Oberösterreichischer Weinbirnen
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne

Kirschen:

Hedelfinger Riesen
Büttner's Knorpel
Schneider's Knorpel
Wildkirsche

Feldgehölze:

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Kahle Felsenbirne
Hainbuche
Roter Hartriegel
Haselnuss/Waldhasel
Eingriffiger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gemeiner Liguster
Rote Heckenkirsche
Wildapfel
Holzapfel
Vogelkirsche
Stieleiche
Hundrose
Mehlbeerbaum
Speierling
Winterlinde
Feldulme

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Amelanchier laevis
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus communis
Malus sylvestris
Prunus avium
Quercus robur
Rosa carina
Sorbus aria
Sorbus domestica
Tilia cordata
Ulmus carpiniifolia

Gehölze, geeignet für Straßenrand und im Verkehrsgrün:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Säulenförmiges Spitzahorn	Acer platanoides Columnare
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Blutkastanie	Aesculus carnea
Gefülltblühende Roskastanie	Aesculus hippocast Baumannii
Hainbuche	Carpinus betulus
Säulen-Weißbuche	Carpinus betulus 'Fastigiata'
Apfel-Dorn	Crataegus 'Carrierei'
Hahnen-Dorn	Crataegus crus-galli
Gemeine Esche	Fraxinus exelsior
Zierapfelformen	Malus i. Sorten
Stiel-Eiche	Quercus robur
Großlaubige Mehlbeere	Sorbus aria 'Magnifica'
Oxelbeere	
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Krim-Linde	Tilia euchlora
Amerikanische Stadtlinde	Tilia 'Greenspire'
Holländische Linde	Tilia intermedia

6. Hinweis auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der qualifizierten Bebauungspläne „Berliner Str. / Haller Str.-Nord“ rechtsverbindlich seit 05.06.1987 und „Fischhaus“ rechtsverbindlich seit 17.08.1990 aufgehoben.

C Anlagen

1 Aufteilung des Einzelhandelsortiments

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

Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Berliner Straße/ Haller Straße Nord - 1. Änderung"

Textliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 - vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I, Seite 58).
In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1 Dachgestaltung

(§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 zulässige Dachform
Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer
Satteldächer sind nur mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.
- 1.2 Dachdeckung
Geneigte Dächer sind mit rot bis graubraunem Material zu decken, oder als Glasdach auszuführen.

Bei Dachlängen über 40 m sind diese durch extensive Pflanzstreifen zu gliedern.
Flachdächer sind zu begrünen (siehe Punkt 7.3 planungsrechtliche Festsetzungen)

- 1.3 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- 1.4 Im besonders gekennzeichneten Bereich „A“ sind nur erdüberdeckte, begrünte Bauteile zulässig.

2 Farbgebung:

(§ 74(1), 1 LBO)

- 2.1 Auffällige und grelle Farben sind nicht zulässig; zulässig sind gedeckte Farbtöne entsprechend der Erdfarbenskala.

3 Werbeanlagen

(§74 (1), 2 LBO)

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4 Freiflächengestaltung

(§ 74 (1) 3 LBO)

Die Gestaltung der Grundstückszufahrten und –umfahrten, der Stellplätze und etwaiger Lagerplätze, der Geländeabstützungen (Trockenmauern, Mauern), der Geländemodellierungen sowie der sonstigen unbebauten Flächen ist hinsichtlich Lage, Höhenlage, Materialwahl und Gestaltung in einem Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1:200 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft ist hinsichtlich Pflanzort, Gattung und Art und eventuell besonderen Pflanzenmaßnahmen (Pflanzscheibengröße, Baumschutzmaßnahmen, Rankgitter) hinreichend darzustellen.

Die Maßnahme der Freiflächengestaltung sind spätestens bis zum Ende der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

5 Freileitungen:

(§ 74 (1) 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind Freileitungen unzulässig.

6 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt.