| | |
|---|---|
| KREIS: OSTALB<br>STADT: ELLWANGEN<br>GEMARKUNG: | PLANGEBIET NR. 621.4020 |
| AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS<br>§ 2 ABS. 1 BAUGB<br>GEFASST AM 06.11.2014<br>UND IM AMTSBLATT NR. 50<br>ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT<br>AM 12.12.2014 | ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS<br>GEFASST AM 09.12.2021<br>ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS<br>§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG<br>IM AMTSBLATT NR. 50 AM 17.12.2021<br>VOM 27.12.2021 BIS 31.01.2022 |
| ENTWURF GEFERTIGT<br>STADTPLANUNG ELLWANGEN<br><br>ELLWANGEN, DEN 09.11.2021 / 10.06.2022 | SATZUNGSBESCHLÜSSE<br>GEMÄSS §10 BAUGB UND § 74 LBO<br>VOM GEMEINDERAT GEFASST<br><br>AM 29.06.2022 |
| AUSGEFERTIGT<br>DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN AM 29.06.2022<br>GEFASSTEN SATZUNGSBESCHLÜSSEN WIRD<br>BESTÄTIGT.<br>ELLWANGEN, DEN 30.06.2022 | IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 BAUGB<br>DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT<br>NR. 27 AM 08.07.2022<br>ZUR BEURKUNDUNG<br>STADT ELLWANGEN, DEN 08.07.2022 |

STADT ELLWANGEN (JAGST)

# BEBAUUNGSPLAN

## UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

# "Daimlerstraße - Südwest"

TEIL 1 - PLANTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - TEXTTEIL

SPITALSTRASSE 4
73479 ELLWANGEN
TEL. 07961/84-387
stadtplanung@ellwangen.de

STADT ELLWANGEN
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Daimlerstraße-Südwest“ in Ellwangen Textteil

Gesetzliche Grundlagen:

**Baugesetzbuch** (BauGB)
**Baunutzungsverordnung 2021** (BauNVO)
**Planzeichenverordnung** (PlanZV)
**Landesbauordnung** Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils gültigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen nicht qualifizierten („einfachen“) Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB; demnach richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB.

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

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

a) Zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 BauNVO)
- Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme der unter b) ausgeschlossenen Nutzungen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

b) Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO)
- Als Unterart der Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sind Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen, nicht zulässig. Die Aufteilung des Einzelhandelssortimentes in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ist aus der unter „B - Anlagen und Hinweise“ aufgeführten Tabelle ersichtlich. Die Tabelle ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für Fremdwerbung.

c) Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse ungeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

sind nicht zulässig.

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

2.1. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 19 und § 20 BauNVO)
Festgesetzt sind die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend Planeinschrieb. Die Baurechtsbehörde kann ausnahmsweise bei einer umfangreicheren Geschossigkeit eine höhere GFZ zulassen; die Gebäudehöhen sind unten geregelt.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

a) Höhenlage der baulichen Anlagen: Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) ist einzuhalten, dabei sind Abweichungen von bis zu + 0,5 m / - 1,5 m zulässig.

Hinweis: Ziffer B.5 zum Hochwasserschutz und EFH beachten.

b) Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die zulässigen Gebäudehöhen (GH) betragen maximal 25,50 m.

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die in Teil A und C nicht näher definiert sind, sind bis zu einer maximalen Höhe von 4 m, gemessen ab Oberkante EFH, zulässig.

Die Gebäudehöhe (GH) bezeichnet den Abstand zwischen dem höchsten Punkt der baulichen Anlage und der im Planteil festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

Untergeordnete Bauteile bis zu einer Fläche von 30 qm über der Grundfläche des Erdgeschosses des jeweiligen Einzelgebäudes dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

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

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.
Gebäude und Gebäudegruppen sind ab einer Höhe von 17 m über EFH nur bis maximal 125 m Länge zulässig. Bezüglich des seitlichen Grenzabstandes (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.

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

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

Hinweis: Ziffer A.11 zu Leitungsrechten beachten.

## 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1. Garagen, Carports, Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO):
Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu Dachbegrünung siehe unten.
Mit Stellplätzen ist ein Abstand von mind. 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten; der 1,5 m breite Streifen ist zu begrünen.

5.2. Sonstige Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO):
Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## 6. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 20 BauGB)

Im Planteil sind Bereiche mit Ein- und Ausfahrtsverbot entlang der L 1060 festgesetzt. Je Baugrundstück sind maximal zwei Grundstückszufahrten mit jeweils max. 6,0 m Breite zulässig. Sichtfelder an Grundstückszufahrten sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten (Sichtfeld 70 / 3 / 70 = 70 m Abstand nach rechts und links in einem Abstand von 3 m zum Fahrbahnrand).

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 429,70 m NN zulässig. Im Übrigen bis + / - 1,5 m gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante (Höhenlinien Planteil).

Hinweis: Ziffer B.5 zum Hochwasserschutz und EFH beachten.

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

Die im Planteil als Teilfläche (TF) festgesetzten Flächen sind als dauerhafte Wege oder Plätze mit wassergebundener Decke, Kies und Schotter zu erhalten. Ein Eingriff in diese Fläche ist ausnahmsweise nur zulässig, sofern der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren ein ökologischer Ausgleich entweder in Höhe von 2,53 Ökopunkten je $m^2$ Eingriffsfläche entsprechend der am 01.04.2011 in Kraft getretenen Ökokontoverordnung Baden-Württemberg nachgewiesen oder zusammenhängend auf einer Maßnahmenfläche innerhalb der Ellwanger Gemarkung nachgewiesen wird, dies kann durch erworbene Ökopunkte nach der ÖKVO oder zusammenhängend auf einer Maßnahmenfläche innerhalb der Ellwanger Gemarkung nachgewiesen werden, die durch Baulast gesichert ist.

Artenschutz „Rodungs- und Abrisszeitpunkt":
Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung von schlafenden Fledermäusen und brütenden Vögeln gleichermaßen müssen der Gebäudeabriss und die Rodung der Gehölze außerhalb der flugaktiven Phase (Winterschlaf) der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang November bis Ende Januar erfolgen. Dies gilt nicht soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Fledermäuse und Vögel betroffen sind.

Artenschutz Fledermäuse „Leitstruktur":
Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von lichtempfindlichen Fledermausarten entlang der Leitstruktur ist auf eine Ausleuchtung des Feldgehölzes entlang der östlichen Grenze des Plangebiets zu verzichten. Dies gilt nicht soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Fledermäuse und Vögel betroffen sind.

## 9. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Für das Anpflanzen von Bäumen und Pflanzen nach den folgenden Festsetzungen gilt allgemein: Es sind hochstämmige, standortgerechte Obst- oder Laubbäume (in Alleebaumqualität) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu er-

setzen. Geeignete Gehölzarten sind unten in den Hinweisen aufgelistet. Die Bäume sind in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet anzupflanzen. Gegen das Befahren sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Pro Baum sind mindestens 10 m² unversiegelte Pflanzfläche im Wurzelbereich oder ein Baumquartier mit mind. 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik vorzusehen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind überfahrbare Baumscheiben mit Rostabdeckungen mit min. 10 m². Im Bereich von Grundstückszufahrten und Einmündungsbereichen von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Eine Verrechnung der Anzahl der anzupflanzenden Bäume nach den Festsetzungen unterschiedlicher Ziffern ist nicht zulässig.

9.1. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

a) Pflanzbindung Pfb 1 – Flächen mit Pflanzbindung zum Erhalt:

Die im Plan mit Pflanzbindung 1 gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Gehölzfläche zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. In dieser Fläche soll sich ein naturnahes Feldgehölz mit einem Baumanteil überwiegend durch Sukzession entwickeln. Das Aufkommen von nicht standortheimischen Gehölzen (z.B. Robinie) ist durch regelmäßige Entnahme sicherzustellen. In diesen Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig (auch keine Zäune und keine Werbeanlagen).

b) Pflanzbindung Pfb 2 – Flächen mit Pflanzbindung zum Erhalt / Eingriffsmöglichkeiten bei Ausgleichsmaßnahmen:

Die im Planteil mit Pflanzbindung 2 festgesetzten Flächen sind als Feldgehölz zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. In dieser Fläche soll sich ein naturnahes Feldgehölz mit einem Baumanteil überwiegend durch Sukzession entwickeln. Das Aufkommen von nicht standortheimischen Gehölzen (z.B. Robinie) ist durch regelmäßige Entnahme sicherzustellen. Ein Eingriff in diese Fläche ist ausnahmsweise nur zulässig, sofern der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren ein ökologischer Ausgleich in Höhe von 21,44 Ökopunkten je m² Eingriffsfläche entsprechend der am 01.04.2011 in Kraft getretenen Ökokontoverordnung (ÖKVO) Baden-Württemberg nachgewiesen wird; dies kann durch erworbene Ökopunkte nach der ÖKVO oder zusammenhängend auf einer Maßnahmenfläche innerhalb der Ellwanger Gemarkung nachgewiesen werden, die durch Baulast gesichert ist.

Gesetzliche Regelungen zum Artenschutz sind zu beachten. Auf die „Relevanzuntersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung" vom 17.09.2021 wird hingewiesen. Dieses Gutachten ist jedoch in der Regel nur 4 bis 5 Jahre aussagekräftig. Der/die Eingreifende hat dies zu beachten und muss ggf. das Gutachten überprüfen und anpassen lassen sowie eventuell erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umsetzen.

c) Pflanzbindung Pfb 3 – Flächen mit Pflanzbindung zum Erhalt / Eingriffsmöglichkeiten bei Ausgleichsmaßnahmen:

Die im Planteil mit Pflanzbindung 3 festgesetzten Flächen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ein Eingriff in diese Fläche ist ausnahmsweise nur zulässig, sofern der Baurechtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren ein ökologischer Ausgleich in Höhe von 11,56 Ökopunkten je m² Eingriffsfläche entsprechend der am 01.04.2011 in Kraft getretenen Ökokontoverordnung (ÖKVO) Baden-Württemberg nachgewiesen wird; dies kann

durch erworbene Ökopunkte nach der ÖKVO oder zusammenhängend auf einer Maßnahmenfläche innerhalb der Ellwanger Gemarkung nachgewiesen werden, die durch Baulast gesichert ist.

Gesetzliche Regelungen zum Artenschutz sind zu beachten. Auf die „Relevanzuntersuchung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung" vom 17.09.2021 wird hingewiesen. Dieses Gutachten ist jedoch in der Regel nur 4 bis 5 Jahre aussagekräftig. Der/die Eingreifende hat dies zu beachten und muss ggf. das Gutachten überprüfen und anpassen lassen sowie eventuell erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen umsetzen.

## 9.2. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

### a) Pflanzgebot Pfg 1 – Bepflanzung von Stellplätzen

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene fünfzehn Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste unter Ziffer B.7 zu pflanzen oder ein 2,00 m hohes Rankgerüst mit Kletterpflanzen herzustellen.

Bei zusammenhängenden Stellplätzen ist nach max. 15 Stellplätzen ein Stellplatz auszulassen und für die Baumpflanzung oder ein 2,00 m hohes Rankgerüst für Kletterpflanzen (in Kombination mit Solaranlagen-Überdachung der Stellplätze) zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

### b) Pflanzgebot Pfg 2 – Begrünung von Fassaden

Weitgehend fensterlose, geschlossene Fassaden ab 50 m Länge sind durch Rankgewächse zu begrünen. Bei einer Gliederung der Fassade durch Fensteröffnungen (mind. 7 % der Fassadenfläche) oder Belegung der Fassade mit Photovoltaik-/Solarthermieanlagen kann auf die Begrünung der Fassade verzichtet werden. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 5 lfm Fassadenlänge. Die Pflanzbeete sind ausreichend zu dimensionieren. Je nach Pflanzenart sind Rankhilfen an den betreffenden Fassaden anzubringen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Baurechtsbehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen zulassen, sofern z.B. konstruktions- oder funktionsbedingt keine Fassadenbegrünung möglich ist. Geeignete Gehölzarten sind in Ziffer B.7 in den Hinweisen (Pflanzliste) aufgeführt.

### c) Pflanzgebot Pfg 3 – Begrünung von Dächern

Im Plangebiet sind Dachflächen mit einer Dachneigung von 0°- 10° von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Garagen, Carports – unabhängig davon ob freistehend oder angebaut an ein anderes Gebäude – mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen, für Belichtung, Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 75 von Hundert betragen.

Auf den Dachflächen der übrigen Gebäude ist eine Dachbegrünung zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die gesplittete Abwassergebühr (Niederschlagswassergebühr) bei Herstellung von extensiv begrünten Dachflächen oder privaten Re-

genwasserrückhalteanlagen (bspw. Zisterne zur Grünflächenbewässerung) auf den Baugrundstücken reduzieren kann. Maßgeblich ist die aktuell geltende Fassung der Satzung.

Hinweis: festgesetzte Dachbegrünung und Solarnutzung nach Klimaschutzgesetz BW sind zu kombinieren: Dachbegrünung und darauf anteilig Solaranlagen.

### 10. Freileitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind oberirdische Freileitungen außer der bestehenden unzulässig.

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt.

Sämtliche Rechte sind auf Dritte übertragbar.

LR1: Leitungsrecht zugunsten der EnBW Ostwürttemberg DonauRies AG für eine oberirdische 20-kV- Freileitung. Das Leitungsrecht umfasst einen beidseitigem Schutzstreifen von je 7,50 m.

LR2: Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH für Anlagen und Leitungen. Das Leitungsrecht umfasst einen beidseitigem Schutzstreifen von je 5 m, wobei nur ein 5 m Schutzstreifen innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche dürfen keine baulichen Anlagen erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen und Anpflanzungen (v.a. keine tiefwurzelnden) vorgenommen und Anlagen gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Leitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Die Flächen sind auf Anforderung des Begünstigten zugänglich und frei zu machen. Bauliche Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Leitungsträger im Einzelfall zugestimmt (technische Einzelfallprüfung).

## B. HINWEISE UND ANLAGEN

### 1. Denkmalschutz / Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Ellwangen (Untere Denkmalschutzbehörde im 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 Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

### 2. Grundwasser

Siehe Hinweise zu altlastenverdächtige Flächen / Altlasten unter Ziffer B.4.

### 3. Baugrund

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

## 4. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Abfallablagerungen und schädliche Bodenveränderungen

Auf dem Flurstück Nr. 1243 befindet sich eine Fläche, die im Bodenschutzkataster und zwei Flächen, die im Altlastenkataster des Ostalbkreises erfasst sind. Eine Sanierung des bekannten Grundwasserschadens ist erforderlich. Das Entfernen von Bodenversiegelungen und Eingriffe in den Boden sind im Vorfeld mit der unteren Altlastenbehörde abzustimmen. Dem privaten Eigentümer ist bekannt, dass Altlasten vorhanden sind.

## 5. Hochwasser

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte liegt das Vorhaben im Überflutungsbereich eines extremen Hochwassers ($HQ_{extrem}$) des Gewässers I. Ordnung Jagst und damit in einem Risikogebiet gemäß § 78 b Abs. 1 WHG. Beeinträchtigungen durch Hochwasser können nicht ausgeschlossen werden. Die Hochwassergefahrenkarte gibt bei $HQ_{extrem}$ einen Wasserspiegel von ca. 429,70 m ü NN an. In Risikogebieten sind im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des BauGBs zu berücksichtigen.
Bauliche Anlagen sollten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion technisch möglich ist. Ein Verzicht auf hochwasserangepasste Bauweise ist zu begründen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft des Landratsamts anzuhören.
Die Hochwasser-Risikobewertungskarte auf der Grundlage der Europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) weist im Bereich des Vorhabens für die Schutzgüter Mensch und Wirtschaft auf ein geringes Risiko hin.
Der Bauherr / die Bauherrin hat sich gegen Überschwemmungsschäden zu schützen. Informationen hierzu finden Sie im Internet unter: https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/aktiv-werden.

Darstellung: HQ extrem, Quelle: LUBW

## 6. Straßenbeleuchtung (§ 126 Abs. 1 BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

## 7. Freiflächengestaltung und Pflanzliste

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen (mind. im Maßstab 1:200) über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mindestens die Geländegestaltung (Geländeschnitt mit vorhandenem und geplantem Geländeverlauf zur Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken) und die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen.
Für die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende gebietsheimische Gehölze für den Bereich der Stadt Ellwangen empfohlen:

**Straucharten:**

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Blut-Hartriegel |

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

**Baumarten (* = große Bäume):**

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Pyrus communis | Wild-Birne |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus torminalis | Elsbeere |
| Quercus robur* | Stiel-Eiche |
| Quercus petraea* | Trauben-Eiche |
| Tilia cordata* | Winterlinde |
| Ulmus glabra | Berg-Ulme |

**Baumarten speziell für den Straßenraum und entlang dessen:**

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

**Bepflanzungen für Fassadenbegrünung:**

| | |
|---|---|
| Rosa lucieae | Kletterrosen |
| Lonicera periclymenum | Geißschlinge, |
| Lonicera tellmanniana | Gold-Geißschlinge |
| Lonicera heckrottii | Feuer-Geißschlinge |

| | |
|---|---|
| | andere schlingende Lonicera-Arten |
| Hydrangea petiolaris | Kletter-Hortensie |
| Hedera helix | Efeu |

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

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

**10. Hinweise und Anregungen durch den Eisenbahnbetrieb und bei Baumaßnahmen im Umfeld von Bahnlinien**

Zur Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

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

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkungen ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen (z.B. Krananweisung) zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.
Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.
Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leistungsprüfung durchzuführen.

**11. Insektenfreundliche Beleuchtung**

Eine insektenfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die

nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich, Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltungsvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren,
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht über in oder über die Horizontale abstrahlen,
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegen der Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

## 12. Planunterlage

Die Planunterlage - im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanzV - hat den Stand 2020.

## 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) BauGB 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. Bisher bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften

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

## Aufteilung des Einzelhandelssortiments - Ellwangen

| Zentrenrelevante Sortimente | Nicht Zentrenrelevante Sortimente |
|---|---|
| - **Nahrungs- und Genussmittel**<br>wie Getränke, Wein, Spirituosen, Tabakwaren und Lebensmittel<br>- **Drogerie- und Apothekerwaren**<br>wie Kosmetika, Wasch- und Putzmittel und Pharmazeutika<br>- **Reformwaren**<br>- **Papier- und Schreibwaren**<br>wie Schulbedarf, Zeitschriften und Briefmarken<br>- **Blumen, Schnittblumen**<br>- **Hausrat**<br>wie Porzellan, Glas, Keramik, Hohl- und Stahlwaren (Bestecke), Kunstgewerbe, Hausrat, Geschenkartikel, Korb- und Flechtwaren<br>- **Bekleidung, Textilien**<br>wie Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren (Pelze), Stoffe und sonstige Artikel, Wolle, Nähzubehör und Kurzwaren, Handarbeiten<br>- **Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren**<br>inkl. Hüte und Accessoires<br>- **Sportartikel**<br>wie Sportartikel (kleinteilig), inkl. Sportbekleidung<br>- **Nähmaschine und Zubehör**<br>- **Spiel-, Schreib- und Bastelwaren**<br>wie Bücher, Bastelartikel<br>- **Haus- und Heimtextilien, Bettwaren**<br>- **Optische Erzeugnisse, Hörgeräte**<br>- **Orthopädie**<br>- **Fotogeräte, Fotowaren**<br>- **Musikalienhandel, Tonträger**<br>- **Handy, Telekommunikation**<br>- **Kinder- und Babybedarf**<br>- **Uhren, Schmuck und Silberwaren**<br>- **Fahrräder und Fahrradzubehör** | **Insbesondere:**<br>- **Möbel, Küchen, Büromöbel**<br>- **Beleuchtungskörper, Elektrowaren, Elektrogeräte Elektroinstallationsmaterial, feinmechanische Erzeugnisse**<br>wie Herde und Öfen<br>- **Unterhaltungselektronik**<br>wie Videogeräte, Hifi-Geräte, Computer und Zubehör<br>- **Baustoffe und Bauelemente**<br>wie Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen, Sanitärerzeugnisse, Fliesen, Rollläden, Gitter, Markisen, Bodenbeläge, Glas<br>- **Holz- und Bauelemente**<br>wie Fenster, Türen, Tore, Zäune, Naturhölzer, Holz- und Holzmaterialien<br>- **Pflanzen (Stauden…) und Zubehör**<br>wie Pflege- und Düngemittel, Erde, Rasenmäher, Gartenhäuser, Gartenmöbel<br>- **Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse**<br>wie Kohle<br>- **Kfz, Motorräder und Zubehör**<br>- **Sportgeräte (großteilig)**<br>- **Teppiche, Teppiche-Auslegewaren, Rollos, Gardinen und Zubehör**<br>- **Jagdbedarf, Waffen**<br>- **Campingartikel**<br>- **Boote und Zubehör**<br>- **Tiere und Tiermöbel**<br>wie Nahrungs- und Pflegemittel |

## C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 30°. Die Dacheindeckung ist einheitlich in rot bis braun oder anthrazitfarben zulässig (in Anlehnung an RAL Nr. 3003, 3011, 7016; Flachdächer und begrünte Dächer sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dachaufbauten

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur auf Flachdächern zulässig, sofern sie von einer mind. 0,25 m hohen Attika umgeben sind und die zulässige Gebäudehöhe nicht mehr als 1,0 m überschreiten.
Bei geneigten Dächern sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Neigung der Dächer flach anzubringen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung im Teil A (s.o.) sind zu beachten.

### 2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Fassaden müssen ab einer Länge von 50 m gegliedert ausgeführt bzw. architektonisch gestaltet werden. Zu Fassadenbegrünung siehe Teil A. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind in die Fassade zu integrieren oder parallel zur Fassade anzubringen. Fassadenbeleuchtung ist nicht zulässig (dies betrifft nicht Werbeanlagen).

### 3. Farbgebung und Materialien (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Glänzende und reflektierende Materialen sowie grelle Farben wie z.B. Signalgelb (in Anlehnung an RAL Nr. 1003) oder Signalrot (in Anlehnung an RAL Nr. 3001) sind nicht zulässig. Solaranlagen sind ausgenommen.

Die im GE nach Westen orientierten Fassaden sind bei einer Höhe von mehr als 10 m und die nach Norden, Osten und Süden orientierten Fassaden bei einer Höhe von mehr als 12 m über der im Planteil festgesetzten EFH nur in den Farben grau (in Anlehnung an RAL Nr. 7035 Lichtgrau), weiß (in Anlehnung an RAL Nr. 9010 Reinweiß), grün (in Anlehnung an RAL Nr. 6005 Moosgrün) oder braun (in Anlehnung an RAL Nr. 8011 Nussbraun) zulässig.

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

4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Schriftzüge und Symbole dürfen in ihrer Höhe maximal ein Fünftel (1/5) der Fassadenhöhe betragen, dabei jedoch eine maximale Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Je Fassadenseite sind maximal ein Fünftel (1/5) der Fassadenfläche als Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind in die Fassade zu integrieren oder flach auf der Fassade anzubringen.

Freistehende Werbeanlagen: Pro Grundstück ist maximal eine feste, freistehende Werbeanlage (z.B. in Form von Pylonen) zulässig; Freistehende Werbeanlagen sind bis zu maximal 6,00 m² zulässig. Sie dürfen weder die realisierte Traufhöhe noch eine Höhe von 4,00 m über der im Planteil festgesetzten EFH überschreiten.

4.2 Nicht zulässig sind:

- nach Westen orientierte Werbeanlagen über einer Höhe von 10 m über der im Planteil festgesetzten EFH
- nach Norden, Osten und Süden orientierte Werbeanlagen über einer Höhe von 12 m über der im Planteil festgesetzten EFH
- beleuchtete Werbeanlagen Richtung Osten und Süden
- Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht
- sich bewegende Werbeanlagen, elektronische Wechselwerbeanlagen, bewegte Bilder oder bewegtes Licht, Videowände
- Lichtwerbung in grellen und fluoreszierenden Farben
- Sky-Beamer sowie Lichtprojektionen auf Außenwänden und Böden oder andere in den Himmel gerichtete Lichtquellen
- Werbeanlagen, die hinsichtlich Farbgebung und Strahlrichtung Verkehrsteilnehmer blenden, ablenken oder beeinträchtigen könnten; Signalverwechselung und Blendwirkung ist durch entsprechende Farbgebung und Strahlrichtung auszuschließen
- Anlagen der Fremdwerbung

## 5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 LBO)

Entlang der Bahnhofstraße ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von mindestens 0,50 m zur Hinterkante Gehweg einzuhalten. Der Stamm von lebenden Einfriedungen muss daher einen größeren Abstand einhalten.

Als Einfriedungen entlang der Bahnhofstraße und in einem Abstand von bis zu 2,50 m dazu und je bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2,50 m über Oberkante angrenzender Gehweg sind zulässig:

- lebende Einfriedungen in Form von Hecken und heckenähnliche Bepflanzungen
- tote Einfriedungen in Form von Draht-, Holz- oder Metallzäunen (max. 50 % geschlossener Anteil), die mit einem Mindestabstand von mind. 10 cm zum Boden auszuführen sind, damit sie für Kleintiere passierbar sind. Einfriedungen aus Kunststoffen sind nicht zulässig

Stützmauern (zur Geländesicherung) sind entlang der Bahnhofstraße nur nördlich des Leitungsrecht „LR 2“ (siehe Planteil) und dort nur bis zu einer Höhe von maximal 80 cm über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche (Gehweg) zulässig, ansonsten bis maximal 1,50 m Höhe über Oberkante des bestehenden Geländes (siehe Höhenlinien Planteil). Mehrere hintereinander angeordnete Stützmauern sind nicht zulässig.

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

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist über geeignete Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen, Dachbegrünung oder Regenrückhaltebecken) mit einem Nutzvolumen von mindestens 2 $m^3$ / 100 $m^2$ Dachfläche zu sammeln und gedrosselt mit 0,15 l/s je 100 $m^2$ angeschlossener Dachfläche in die Ortskanalisation einzuleiten, sofern möglich in einen Vorfluter.

Die Regenwasserrückhalteeinrichtungen sind so herzustellen, dass darüberhinausgehendes, zusätzliches Nutzvolumen ohne Drosselabfluss zur Gartenbewässerung (v.a. in trockenen Sommermonaten) zur Verfügung steht.

Bei Herstellung einer zulässigen Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Humus- / Substrataufbau kann die Niederschlagswasserrückhaltung für diesen Dachflächenteil entfallen. Eine anteilige Anrechnung des Rückhaltevolumens kann zugelassen werden.

## 7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer auf Grund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.