

KREIS: OSTALB  
STADT: ELLWANGEN  
GEMARKUNG:

PLANGEBIET NR. 621.4020/33/34

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS  
§ 2 ABS. 1 BAUGB  
GEFASST AM 05.03.2020  
UND IM AMTSBLATT NR. 12  
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT  
AM 20.03.2020

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG  
LAUT BESCHLUSS VOM 05.03.2020  
DURCHFÜHRT  
VOM 23.03.2020 BIS 22.04.2020

ENTWURF GEFERTIGT  
STADTPLANUNG ELLWANGEN  
  
ELLWANGEN, DEN 05.01.2022 / 20.04.2022

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEFASST AM 27.01.2022  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS  
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG  
IM AMTSBLATT NR. 5 AM 04.02.2022  
VOM 14.02.2022 BIS 18.03.2022

VERBINDLICHE BEHÖRDENBETEILIGUNG  
VOM 14.02.2022 BIS 18.03.2022

SATZUNGSBESCHLÜSSE  
GEMÄSS §10 BAUGB UND § 74 LBO  
VOM GEMEINDERAT GEFASST  
  
AM 02.06.2022

AUSGEFERTIGT  
DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN AM 02.06.2022  
GEFASSTEN SATZUNGSBESCHLÜSSEN WIRD  
BESTÄTIGT.  
ELLWANGEN, DEN 03.06.2022

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT  
NR. 23 AM 10.06.2022  
ZUR BEURKUNDUNG  
STADT ELLWANGEN, DEN 10.06.2022

# BEBAUUNGSPLAN

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## „Daimlerstraße - West“

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 West“ 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 mit örtlichen Bauvorschriften handelt es sich um einen nicht qualifizierten („einfachen“) Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften wird der nicht qualifizierte Bebauungsplan „Unterer Brühl“ im Geltungsbereich ersetzt.

Der bestehende qualifizierte Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Mittelwiesen“ wird im Geltungsbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert; im Übrigen gelten weiterhin die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Mittelwiesen“.

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

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

- Die zulässigen Gebäudehöhen (GH) sind im Planteil durch Einschrieb in Metern über Normalnull (mNN) festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage.
- Auf den Teilflächen (TF) 3 und 5 ist auf maximal einem Fünftel der addierten Teilflächenengrößen eine um bis zu 15 m höhere Gebäudehöhe zulässig.
- Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die in Ziffer A. und C. nicht näher geregelt sind, sind bis zu einer maximalen Höhe von 7 m über Oberkante bestehendes Gelände (siehe Höhenlinien Planteil) zulässig.
- Die unten nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise (Teil B) zu Leitungsrechten, Verkehrsflächen und Hochwassergefahren sind zu beachten.

##### **1.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)**

Festgesetzt ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 über das gesamte Plangebiet. Die Baurechtsbehörde kann ausnahmsweise eine höhere GFZ zulassen, sofern unter Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhe weitere Geschosse innerhalb der zulässigen Gebäudevolumen hergestellt werden sollen.

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

Gebäude und Gebäudegruppen sind über einer Höhe (in Bezug auf Gebäude sowie Gebäudeteile, gemessen ab Oberkante bestehendes Gelände; Siehe Höhenlinien im Planteil) von 17,0 m nur bis maximal 125 m Länge zulässig.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO, § 9 Abs. 1a BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Die Zulässigkeit nach Waldabstand ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

**4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dachbegrünung ist nach den Festsetzungen unten herzustellen.

**5. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal + / - 1,5 m gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante (Höhenlinien Planteil) zulässig. Die Baurechtsbehörde kann im Einzelfall, insbesondere für Fahrzeugrampen und Lichtschächte/-höfe, Abgrabungen bis maximal 4,5 m unter der vorhandenen Geländeoberkante (Höhenlinien Planteil) zulassen. Die Festsetzungen unten zu Leitungsrecht (LR) 3 sind zu beachten.

**6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 und Abs. 6 BauGB sowie § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)**

Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

**6.1 Überbrückung / Überdeckung**

Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche darf der öffentliche Fuß- und Radweg mit einem Brückenbauwerk (private Verkehrsfläche) überbrückt werden, welches auch eingehaust sein darf (überdachte und mit Seitenwänden witterungsgeschützte private Verkehrsfläche; maximale Höhe 440,0 mNN bis Oberkante höchster Punkt der Überdachung). Die Unterkante der den öffentlichen Fuß- und Radweg überbrückenden Verkehrsfläche bzw. baulichen Anlage darf sich nicht unterhalb von 429,0 mNN befinden. Die Durchfahrtshöhe des darunter verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweges bemisst den lichten Raum von der Wegeoberfläche bis zum niedrigsten Punkt des Überbaus; sie muss mindestens 3,00 m betragen.

**6.2 Öffentlicher Fuß- und Radweg mit beidseitigen Böschungsf lächen, Unterführung**

Der öffentliche Fuß- und Radweg zwischen den beiden Wendeschleifen wird künftig tiefer (unterhalb des ebenerdigen Geländeneiveaus) geführt. Dieser Fuß- und Radweg ist mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Parallel zu den äußeren Rändern des Fuß- und Radweges kann die Baurechtsbehörde in einem Streifen von beidseits maximal 0,25 m oder einseitig maximal 0,5 m Breite ausnahmsweise bauliche Anlagen und andere Nutzungen zulassen (wie Sitzstufen oder Stützmauern mit maximal 0,5 m Höhe über Oberkante Weg), soweit diese Streifen trotzdem als Sicherheitsstreifen / Lichtraumprofil zur Verfügung stehen. Im Bereich der Überbrückung/Überdeckung kann eine kurze, komplette Einengung des Weges auf maximal 3,5 m lichte Breite ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies technisch nicht anders möglich ist.

Beidseits des Fuß- und Radweges ist der Geländeausgleich auf den anschließenden Privatflächen nur durch maximal 0,5 m breite und maximal 0,5 m hohe Stein-/Betonstufen mit einem Steigungsverhältnis von 1:1 zulässig; dies gilt nicht bei einem Höhenunterschied des Geländes und Weges von weniger als 0,8 m.

#### 6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung privates Parkhaus (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 1a BauGB)

Innerhalb der Teilfläche 8 ist die Errichtung eines Parkhauses zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern sowie die Unterbringung der Zuwegung zum Parkhaus zulässig. Zulässig sind auch bauliche und/oder technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Innerhalb der Teilfläche (TF) 8 sind für die südliche und westliche Fassadenseite des Parkhauses bauliche und technische Maßnahmen vorzusehen, um möglichen Gefahren durch unkontrolliert bewegte Teile aus Richtung des Parkhauses in Richtung des Umspannwerkes, der Hochspannungsleitungen sowie ihrer Masten vorzubeugen.

#### 6.4 Kunstobjekt innerhalb der Verkehrsgrünfläche (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

An dem im Planteil festgesetzten Standort kann ein Kunstobjekt ausnahmsweise zugelassen werden. Für dieses gilt eine maximale Objekthöhe von 457,0 mNN (oberster Punkt des Objekts).

Hinweis: Da sich die dortige öffentliche Verkehrsgrünfläche im Eigentum der Stadt Ellwangen befindet, sind dort keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, weshalb darauf hingewiesen wird, dass sich unter dem Standort des Kunstobjektes Trassen bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte befinden, auf die – je nach endgültiger Lage und Abmessungen des Kunstobjektes – Rücksicht genommen werden muss.

### **7. 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 ersetzen. 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 m<sup>2</sup> unversiegelte Pflanzfläche im Wurzelbereich oder ein Baumquartier mit mind. 12 m<sup>3</sup> verdichtbarem Baumsubstrat bei der Herstellung nach dem jeweiligen Stand der Technik vorzusehen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind überfahrbare Baumscheiben mit Rostabdeckungen mit mindestens 10 m<sup>2</sup>. An 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. Bezüglich Bäumen und Pflanzungen innerhalb der Leitungsrechte sind die Festsetzungen dazu weiter unten zu beachten.

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

Die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Gehölzfläche zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. In diesen Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen zulässig (auch keine Zäune und keine Werbeanlagen). Abgängige Pflanzen sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Unterirdische Leitungen für öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind zulässig.

### 7.2 Pflanzgebot 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) – Dachbegrünung (allgemein)

Im Plangebiet sind Dachflächen mit einer Dachneigung von 0°- 10° von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Garagen – 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 (wie Klimageräte) vorgesehen sind. Auf den Dachflächen der übrigen Gebäude ist eine Dachbegrünung zulässig. Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass sich die gesplittete Abwassergebühr (Niederschlagswassergebühr) bei Herstellung von extensiv begrünten Dachflächen oder privaten Regenwasserrückhalteanlagen (bspw. Zisterne zur Grünflächenbewässerung) auf den Baugrundstücken reduzieren kann. Maßgeblich ist die aktuell geltende Fassung der Satzung.

### 7.3 Pflanzgebot 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) – Bepflanzung von Stellplätzen

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene fünfzehn Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste (Teil B) 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.

Die Regelungen zu Leitungsrecht (LR) 3 zu Bepflanzungen sind zu beachten (siehe unten), insbesondere darf die maximale Endwuchshöhe von Bäumen und Sträuchern im LR 3 eine Höhe von 441,5 mNN nicht überschreiten (im Bereich der Leitung LA 0401 zwischen Mast Nr. 1 und Mast Nr. 2). Gegenüber der bestehenden Bahnanlage sind die Abstände der Pflanzstandorte oder die Pflanzenart so wählen, dass der Abstand zur Grenze zum Bahngrundstück gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist.

### 7.4 Pflanzgebot 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) – Dachbegrünung (Planeinschrieb „pfg 3“)

Innerhalb der Fläche des Pflanzgebot („pfg“) 3 (Siehe Planeinschrieb) sind bauliche Anlagen und Gebäude – unabhängig davon ob freistehend oder angebaut an ein anderes Gebäude – mit einer Dachbegrünung mit einem mindestens 80 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. Die intensive Dachbegrünung ist mit Gewächsen zu bepflanzen, welche eine Wuchshöhe von etwa 2,0 m erreichen. Die Regelungen zu Leitungsrecht (LR) 2 (Siehe unten) sind zu beachten. Innerhalb der Fläche des Pflanzgebots (pfg) 3 sind keine Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zulässig.

Gesetzliche Regelungen zum Artenschutz sind zu beachten: bei einem Eingriff (Rodung, Bebauung und/oder Nutzung) innerhalb der als pfg 3 festgesetzten Fläche müssen als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zuvor 3 Fledermaus- und 3 Vogelnistkästen im verbleibenden Gehölzbestand (als Pflanzbindung pfb festgesetzt) auf dem Vorhabengrundstück angebracht werden. Die Rodung von Gehölzen in der Fläche muss außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

### 7.5 Bäume in der Nähe von Leitungsrecht (LR) 3

Siehe hierzu unten unter „Leitungsrecht (LR) 3“.

### 7.6 Pflanzgebot 4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) – Magerwiese mit Streuobstbestand (Planeinschrieb „pfg 4“)

Innerhalb der Fläche des Pflanzgebotes 4 (siehe Planeinschrieb „pfg 4“) ist ein extensiv genutzter Streuobstbestand mit einer Magerwiese im Unterstand zu entwickeln.

Die Obstbäume sind standortgerecht gemäß Pflanzliste „Obstbaumsorten“ auszuwählen und als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm und in einem Pflanzabstand von 10 m, unter Berücksichtigung der Leitungsrechte zu setzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen (u.a. jährlicher Pflegeschnitt bei Obstbäumen) und zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Regelungen zu Leitungsrecht (LR) 3 zu Bepflanzungen sind zu beachten (siehe unten), insbesondere darf die maximale Endwuchshöhe von Bäumen und Sträuchern im LR 3 eine Höhe von 457,0 mNN nicht überschreiten. Unterirdische Leitungen für öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind zulässig.

Im Unterstand ist eine Magerwiese durch 1-2-malige jährliche Mahd mit Abraum des Mähgutes zu entwickeln. Erster Schnitt ab Mitte Juni, ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Zur Aushagerung sind 3-4 Schnitte in den ersten fünf Jahren notwendig. Alternativ zur Magerwiese ist auch eine Entwicklung hin zu einer Magerweide möglich. Dafür sind jährlich max. 2 Weidegänge und je nach dem Anteil des fressbaren Aufwuchses mit einer einwöchigen Beweidungsdauer vorgesehen. Zwischen den Weidegängen sollte eine Weidepause von mind. 8 Wochen liegen. Um die Borke, den Wurzelansatz und die Triebspitzen der Obstbäume vor Verbiss zu schützen, ist für einen ausreichenden Verbisschutz (z.B. eingezäunter 3-Pfahl-Bock) zu sorgen.

## **8. 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.

### 8.1 Leitungsrecht (LR) 1

Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ellwangen, deren Eigenbetriebe und der Stadtwerke Ellwangen für Wasserleitungen, Gasleitungen, Mischwasserkanal, Regenwasserkanal sowie ein Regenüberlaufbecken.

Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche sind keine baulichen Anlagen und Anpflanzungen (v.a. keine tiefwurzelnden) zulässig, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Leitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird. Bauliche Anlagen und Anpflanzungen können im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Leitungsträger zustimmt.

### 8.2 Leitungsrecht (LR) 2

Oberirdisches Leitungsrecht zugunsten der Netze ODR (Netzgesellschaft Ostwürttemberg-Donau-Ries) für die bestehende 20-kV-Freileitung.

Innerhalb des Schutzstreifens bzw. Leitungsrechts dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Bauliche Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Leitungsträger im Einzelfall zustimmt.

Hinweis: Eine Unterbauung im Schutzstreifen kann unter den folgenden Bedingungen vorbehaltlich einer Einzelfallprüfung ausnahmsweise zulässig sein: Baumaßnahmen in diesem Bereich müssen dem zuständigen Netzbetreiber (gegenwärtig die Netze ODR GmbH) im Zuge des Baugesuchs vorgelegt werden. Dort wird geprüft, ob die aktuell geforderten Mindestabstände eingehalten werden können. Immer zu beachten ist, dass von maximal ausgeschwungenen Leiterseilen in allen Fällen und bei allen Arbeiten entsprechend der einschlägigen technischen Vorgaben und Bestimmungen ein Mindestabstand von aktuell 3 m jederzeit einzuhalten ist. Die Vorgaben der Berufsgenossenschaft sind zusätzlich zu beachten.

### 8.3 Leitungsrechte (LR) 3

Oberirdische Leitungsrechte zugunsten der Netze BW für 110-kV-Hauptversorgungsstrassen (im folgenden „Freileitung“ bzw. „Stromleitung“ genannt). Innerhalb der als LR3 im Plan- teil festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen etc.) nicht allge- mein zulässig, sondern können nur ausnahmsweise im Einzelfall von der Baurechtsbehörde zugelassen werden, sofern nachfolgende Punkte erfüllt sind. Es gelten folgende Festsetzun- gen:

- Alle geplanten Bauvorhaben (inkl. Nutzungsänderungen) und Erschließungsplanungen innerhalb der Schutzstreifen sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. Zu Bauvorha- ben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste und ähnliches. Die Mindestab- stände von 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschied- lich bemessen; Grundlage hierfür sind die einschlägigen technischen Vorgaben und Bestimmungen.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe einschließlich untergeordneter Bauteile im Schutz- streifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 1 und Mast Nr. 2 der Leitung „LA 0401“ beträgt 441,5 mNN (dies gilt auch in den im Planteil festgesetzten Baufenstern). Davon abweichende Gebäudehöhen können ausnahmsweise von der Baurechtsbehörde zuge- lassen werden, wenn das Vorhaben mit der Netze BW im Einzelfall abgestimmt wurde. Für alle anderen Bereiche gelten abweichende Höhenregelungen, welche wie die Zuläs- sigkeit der Bebauung selbst im Einzelfall mit dem Leitungsträger abgestimmt werden muss. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen und erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungen regeln sich neben diesen Fest- setzungen gemäß der einschlägigen technischen Vorgaben und Bestimmungen und sind im Einzelfall jeweils mit der Netze BW abzustimmen. Die Bauantragsunterlagen sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. Eine Überschreitung dieser maximal zulässigen Ge- bäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (z.B. Oberlichter, Überdachungen, Kamine, PV-Module, Lärmschutzwände usw.) ist nicht zulässig, da dies zur Unterschreitung der erforderlichen Mindestabstände führt.
- Innerhalb des Leitungsrechts bzw. Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung der Netze BW müssen Bedachungen grundsätzlich die Anforderungen nach den jeweils gültigen, ein- schlägigen technischen Vorgaben erfüllen. Eine Errichtung von Schindel- und Reetdä- chern ist hier nicht zulässig.
- Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der 110-kV- Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in Kleinmengen innerhalb von Gebäuden.
- Bei Gebäuden im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungen mit einer Dachneigung größer 15° sind Dachterrassen und Balkone im Dachgeschoss und mit einer Dachneigung klei- ner gleich 15° Dachterrassen nur unter Einhaltung der 26. BImSchV und nur mit Zustim- mung der Netze BW zulässig. Für Gebäude ohne feuerhemmende Dächer und für feuer- gefährdete Einrichtungen wie Tankstellen usw. gelten gemäß den jeweils gültigen, ein- schlägigen technischen Vorgaben und Regelungen andere Mindestabstände.
- Innerhalb der als LR3 festgesetzten Flächen dürfen leitungsgefährdende Arbeiten nicht vorgenommen werden. 5 m Sicherheitsabstand zur Leitung sind mit allen zulässigen Anlagen, Pflanzungen, etc. einzuhalten. Die Durchfahrt bzw. die Nutzung als Verkehrs- fläche sind ohne Einschränkungen möglich.

- Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben; dabei muss das Ausschlagen der Leiterseile beachtet werden (Leiterseile können bei Wind hin und her schwingen). Um wiederkehrende Ausastungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.
  - Die maximale Endwuchshöhe von Bäumen und Sträuchern darf eine Höhe von 441,5 m ü. NN im Bereich der LA 0401 zwischen Mast Nr. 1 und Mast Nr. 2 nicht überschreiten.
  - Die maximale Endwuchshöhe von Bäumen und Sträuchern darf eine Höhe von 457,0 m ü. NN im Bereich der LA 0401 zwischen Mast Nr. 2 und Mast Nr. 3 nicht überschreiten.
  - Baumkronen benachbarter Bäume dürfen nicht in den Schutzstreifen der Freileitung hineinwachsen. Die Endwuchshöhe von Bäumen am äußeren Rand des Schutzstreifens dürfen eine Höhe von 17 m nicht überschreiten, damit diese im Fall eines Umstürzens nicht mit den Leiterseilen kollidieren; mit höheren Bäumen muss ein größerer Abstand entsprechend der Mehrhöhe über 17 m eingehalten werden.
- Veränderungen des derzeitigen Geländeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitungen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.
- Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. nicht gestattet.
- Die ergänzenden Hinweise in Teil B zu den Flächen im LR3 sind zu beachten.

#### 8.4 Leitungsrecht (LR) 4

Unterirdische Leitungsrechte zugunsten:

- Netze ODR (Netzgesellschaft Ostwürttemberg DonauRies) GmbH für Kabeltrassen
- Deutsche Telekom für Telekommunikationstrassen / Breitbandnetz
- Unitymedia für Telekommunikationstrassen / Breitbandnetz
- Windparkbetreiber Windpark Freihof, Breeze Three Energy, ERG und Energiequelle für Kabeltrassen
- Stadt Ellwangen, deren Eigenbetriebe und Stadtwerke für die Verkabelung der Straßenbeleuchtung, Wasserleitungen, Gasleitungen, sowie Leerrohre und künftige Leitungen zur Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen bauliche Anlagen nicht erstellt werden. Bauliche Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern der Leitungsträger im Einzelfall zustimmt.

Die Baurechtsbehörde kann ausnahmsweise zulassen, dass die Oberfläche befestigt werden darf oder kleinere bauliche Anlagen zugelassen werden, welche den Bestand und Betrieb der Leitungen ihre Funktion nicht gefährden und ein eventuell erforderlicher Rückbau gesichert ist.

## **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 (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.

### **2. Grundwasser**

Die Planflächen liegen außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

### **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 und Altlasten, Abfallablagerungen und schädliche Bodenveränderungen**

Auf dem vom Bebauungsplan überplanten Flurstück Nr. 1230 befinden sich mehrere Flächen, die im Altlastenkataster erfasst sind. Ebenso ist ein Teil des alten, nun verfüllten Jagstverlaufes im Bodenschutzkataster erfasst. Das ebenfalls im Plangebiet liegende Flurstück Nr. 1241 wird im Bodenschutzkataster geführt. Hier kann bei Baumaßnahmen nicht freiverwertbares Bodenmaterial anfallen. Sofern bisher unbekannte altlastenverdächtige Flächen/Altlasten, Abfallablagerungen oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdeten Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden sollten, ist das Landratsamt Ostalbkreis (Geschäftsbereich Wasserwirtschaft) umgehend zu informieren. Belasteter Boden ist auf eine von dort zu bestimmende Stelle zu entsorgen.

### **5. Hochwasser**

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarte liegen kleinere Teilbereiche des Geltungsbereichs im Überflutungsbereich eines extremen Hochwassers (HQextrem) 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 HQextrem einen Wasserspiegel von ca. 429,70 mNN an. In Risikogebieten sind im Rahmen der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden 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.

Die Hochwasser-Risikobewertungskarte auf der Grundlage der Europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL) weist innerhalb des Vorhabens für die Schutzgüter Mensch und Wirtschaft auf ein geringes Risiko hin.

Der Bauherr hat sich gegen Überschwemmungsschäden zu schützen. Informationen hierzu sind im Internet zu finden unter: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/aktiv-werden> (Adresse zur Zeit der Planaufstellung).

## 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 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
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
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:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

### **Baumarten speziell für den Straßenraum:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
----------------	------------

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Crataegus laevigata ‚Pauls scarlet‘	Rotdorn
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus x intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata ‚Erecta‘	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, Oberösterreichischer Wasserbirne.

### **8. Freileitungen (110-kV-Freileitungen der Netze BW)**

Durch den Verlauf der 110-kV-Freileitungen der Netze BW im Plangebiet und dem dazugehörigen Leitungsrecht bzw. Schutzstreifen besteht die Notwendigkeit der Beachtung zahlreicher spezifischer Hinweise. Diese lauten wie folgt:

- Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW abzustimmen. Hinweis: Zur Zeit der Planaufstellung lautet die dafür zu kontaktierende Adresse [bauleitplanung@netze-bw.de](mailto:bauleitplanung@netze-bw.de).
- Voraussetzung der Genehmigung eines Bauvorhabens im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung ist die Neuregelung der Dienstbarkeit auf dem betroffenen Grundstück. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten. Zur Neuregelung der Dienstbarkeit wenden Sie sich an Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe.
- Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden. Hinweis: Hierzu wenden Sie sich an die Netze BW GmbH, [bauleitplanung@netze-bw.de](mailto:bauleitplanung@netze-bw.de). Jegliche Nutzungsänderungen im Schutzstreifen sind mit der Netze BW abzustimmen, um sicherzustellen, dass die erforderlichen Mindestabstände eingehalten werden.
- Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. Hinweis: In diesem Fall wenden Sie sich bitte an die Netze BW GmbH Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe.
- Ein Kraneinsatz im oder in der Nähe des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung zur Errichtung von Gebäuden ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Das Aufstellen von Baukränen ist deshalb vorher mit der Netze BW abzustimmen.

- Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.
- Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu den Leiterseilen der Netze BW einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen. Insbesondere muss der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu den Leiterseilen eingehalten werden. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung wird dringlich empfohlen, einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, entsprechend der einschlägigen technischen Vorgaben und Bestimmungen der vorgegebene Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.
- Entlang und unter der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist diesem Auftragszentrum mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.

## 9. Biotopschutzwald

Der an das Plangebiet direkt angrenzende Wald auf dem Flurstück 1230 ist nach LWaldG BW als geschütztes Waldbiotop (Nr. 7026:3192:96 „Vartawäldchen W Rotkreuz“) und flächenhaftes Naturdenkmal („Eichenhain nördlich der Firma Varta“) ausgewiesen. Laut Forstverwaltung ist dieser aufgrund seiner nach Landeswaldgesetz kartierten Waldfunktionen (Erholungswald, Sichtschutzwald, in Teilen Bodenschutzwald) als besonders schützenswert einzustufen. Daher soll der Wald vor Beeinträchtigungen jeglicher Art geschützt werden. Aus forstrechtlicher Sicht wird auf den gesetzlichen Waldabstand zwischen Wald und Bebauung hingewiesen.

## 10. Bahnanlagen

- 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 der 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 Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
- Die anfallenden Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

- Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so 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 Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen 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 Leitungsprüfung durchzuführen.

## 11. Kommunales Energiemanagement

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

1. Ergänzende gesetzliche Grundlagen für Nichtwohngebäude und Parkplatzflächen ab 35 Stellplätze sind:
  - Klimaschutzgesetz-BW vom 15.Okt.2020, Novelliert am 6.Okt.2021, §1-§11.
  - Pflicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf Dächer und an Fassaden, PVPf-VO vom 11.Okt.2021 für Neubauten / PKW-Stellplätze ab 1.Jan.2022.
  - Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz, GEIG vom 11.Okt.2021, §1-§10
  - Naturschutzgesetz BW §21, Straßen und Fassadenbeleuchtung, neue Vorgaben zum Insektenschutz
2. Seit 01. November 2020 ist das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten und vereinheitlicht hierdurch das EnEG, die EnEV sowie das EEWärmeG, mit dem Ziel einer Vereinfachung der Anforderungen. Weitere Vorgaben sind die Treibhausgasreduktion bis 2030 um -65%, bis 2040 um -88% sowie eine Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen. (Grundlage Stand 1990).
3. Energie Effiziente Gebäude, auch für Industrie- und Produktionsgebäude, könnten eine spürbare Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes während der gesamten Nutzungszeit der Gebäude erreichen und dadurch die CO<sub>2</sub>-Ziele der Stadt Ellwangen bis 2040 unterstützen. Neben ökologischen und energetischen Vorteilen sind auch eine nachhaltige Reduzierung der Betriebs- und Folgekosten für die Nutzer zu sehen.
4. Für eine CO<sub>2</sub>-neutrale Gebäudeheizung, Gebäudekühlung und Warmwasserbereitung bieten sich Sole-Wasser- oder Luft-Wasser-Groß-Wärmepumpen Kaskaden (z.B. mit Erdsonden) an. Auch firmeneigenen Nahwärmenetze mit Abwärme-Nutzung aus Produktionsanlagen ist denkbar. Der Verzicht auf fossile Brennstoffe, als unerlässlichen Beitrag der Firmen der Stadt Ellwangen, sollte in dessen Vorbildfunktion gegenüber den Bürgern als fortschrittlicher Arbeitgeber mittlerweile selbstverständlich sein. Alle vermeidbaren Treibhausgasemissionen sämtlicher Sektoren sollten vermieden werden.
5. Photovoltaik und Solaranlagen auf Dachflächen, auch als Designelemente oder zur Beschattung an Fassaden, sind mittlerweile verpflichtend (KSG 2021). Vorzugsweise sind diese mit genügend großen Speichern auszustatten um auch bei Schlechtwetter sowie nachts, einen möglichst großen Anteil der eigenproduzierten Energie zur Beheizung, Kühlung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Eigenstromversorgung selbst verbrauchen zu können.

6. Zur Verbesserung des Schallschutzes, der Klimaverbesserung sowie als Unterstützung für den Artenschutz sind Gründächer, auch Grünfassaden wünschenswert und auch aus technischer Sicht bestens mit PV-Anlagen kombinierbar.
7. Eine klimaschonende und ökologische Bauweise, z.B. Holzbauweise oder auch Holz-Hybridbauweise, könnte einer herkömmlichen Bauweise vorgezogen werden. Ein mittlerweile hohe Vorfertigungsgrad von Bauelementen erlaubt es, wirtschaftlich schnell nutzbare Büroflächen zu schaffen, auch im Geschossgerwerbepbau. Als Anreiz und Ideen für Interessierte, hat das Land Baden-Württemberg eine Holzbau-Offensive eingerichtet.
8. Die LED-Straßen- und Innenhofbeleuchtung könnte zur Verbesserung der Energieeffizienz sowie zur Verringerung von Lichtverschmutzung mit Bewegungssteuerungen ausgestattet werden.

## **12. Kriminalprävention**

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

## **13. 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 Schalleistungspegel, die dauerhaft einzuhalten sind.

## **14. 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.

## **15. 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.

## **C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

#### **1.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung**

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 25°. Die Dacheindeckung ist einheitlich in dunkelbraun oder anthrazitfarben zulässig; Flachdächer und begrünte Dächer sind hiervon ausgenommen.

In den Teilflächen (TF) 8 und 9 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

#### **1.2 Dachaufbauten**

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur auf Flachdächern zulässig, sofern sie von einer Attika umgeben sind und einen Abstand von mind. 1,0 m zur Außenkante Außenwand einhalten. Die Oberkante der Anlagen darf die umgebende Attika nur um maximal 0,25 m überragen; die Attika darf maximal 0,75 m hoch sein (lichte Höhe Dachinnenseite).

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 (z.B. durch Fensteröffnungen, abschnittsweisen Photovoltaik-/Solarthermieanlagen, Materialwechsel). Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind in die Fassade zu integrieren oder parallel zur Fassade anzubringen.

Fassadenbeleuchtung ist nicht zulässig (dies betrifft nicht Werbeanlagen); die Baurechtsbehörde kann Ausnahmen zulassen, sofern diese nicht in Richtung der Himmelsrichtungen Nord, Nordost, Ost oder Nordwest orientiert ist, sich nicht negativ auf Insekten auswirkt und es nicht mehr als 1% der Fläche je Fassadenseite betrifft.

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

Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farben wie z.B. Signalgelb (in Anlehnung an RAL Nr. 1003) oder Signalrot (in Anlehnung an RAL Nr. 3001) sind als Fassadenfarbe unzulässig. Solaranlagen sind ausgenommen.

Fassaden sind bei einer Gebäudehöhe von mehr als 10 Metern über der Oberkante des bestehenden Geländes (siehe Höhenlinien im Planteil) nur in den Farben grau (in Anlehnung an RAL Nr. 7035 Lichtgrau, RAL 9022 Perlhellgrau oder RAL 9023 Perldunkelgrau), 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. Die Baurechtsbehörde kann zulassen, dass untergeordnete Bauteile ausnahmsweise auch in anderen Farben ausgeführt werden dürfen.

### **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 2,50 m nicht überschreiten. Je Fassadenseite sind maximal ein Fünftel (1/5) der Fassadenfläche als Werbeanlagen zulässig. Als Werbeanlagen sind nur Schriftzüge auf zugelassener Fassadenfarbe und Symbole (Symbole maximal 2,5 m x 2,5 m) zulässig; diese dürfen zusammen maximal eine halbe Fassadenbreite breit sein. Werbeanlagen sind in die Fassade zu integrieren oder flach auf der Fassade anzubrin-

gen. Für Werbeanlagen in einer Höhe von mehr als 10 m über der Oberkante des bestehenden Geländes (siehe Höhenlinien im Planteil), gemessen in Bezug auf die Oberkante der Werbeanlagen gelten folgende zusätzliche Festsetzungen:

- In die Himmelsrichtungen West und Südwest orientiert sind insgesamt maximal 3 Werbeanlagen (bestehend jeweils aus einem Logo und einem Schriftzug) von maximal 2,5 m Höhe und maximal 16 m Länge zulässig.
- In die Himmelsrichtungen Ost und Nordost orientiert sind insgesamt maximal 2 Werbeanlagen (bestehend jeweils aus einem Logo und einem Schriftzug) von maximal 2,5 m Höhe und maximal 16 m Länge zulässig.
- In die Himmelsrichtungen Süd und Südost orientiert ist nur in der Teilfläche 4 insgesamt maximal 1 Werbeanlage (bestehend aus einem Logo und einem Schriftzug) von maximal 2,5 m Höhe und maximal 16 m Länge zulässig.
- In die Himmelsrichtungen Nord und Nordwest orientiert ist insgesamt maximal 1 Werbeanlage (bestehend aus einem Logo ohne Schriftzug) von maximal 2,5 m x 2,5 m zulässig.
- Die Vorderseite der Werbeanlagen (Logo und Schriftzug) sind opak (undurchsichtig) auszuführen
- In der Teilfläche (TF) 8 sind keine Werbeanlagen in einer Höhe von mehr als 10 m über Oberkante bestehendes Gelände zulässig.

#### 4.2 Freistehende Werbeanlagen

Pro Grundstück sind maximal zwei feste, freistehende Werbeanlagen (z.B. in Form von Pylonen) auch außerhalb der Baufenster mit mindestens 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig; Freistehende Werbeanlagen sind bis zu maximal 6,00 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 4,00 m über der Oberkante des bestehenden Geländes (Siehe Höhenlinien im Planteil) nicht überschreiten.

#### 4.3 Nicht zulässig sind

- 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; Signalverwechslung und Blendwirkung ist durch entsprechende Farbgebung und Strahlrichtung auszuschließen
- Anlagen für Fremdwerbung
- jegliche Werbeanlagen in der Teilfläche 9

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

Entlang der Bahnhofstraße, der Daimlerstraße und dem Varta-Platz ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der Stamm von lebenden Einfriedungen muss daher einen größeren Abstand einhalten.

Als Einfriedungen entlang der Bahnhofstraße, der Daimlerstraße und des Varta-Platzes sind in einem Abstand von bis zu 2,50 m (ab Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche) und je bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2,50 m über Oberkante angrenzender Gehweg 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 und des Varta-Platzes nicht zulässig, ansonsten bis maximal 1,50 m Höhe über Oberkante des bestehenden Geländes (siehe Höhenlinien Planteil). Mehrere hintereinander angeordnete Stützmauern müssen einen Abstand von 2,0 m zueinander einhalten, der als Vegetationsstreifen anzulegen und zu erhalten ist.

Die Baurechtsbehörde kann im Einzelfall, insbesondere für Fahrzeugrampen und Lichtschächte/-höfe, Stützmauern bis maximal 4,5 m zulassen.

## **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<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche zu sammeln und gedrosselt mit 0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche in den Regenwasserkanal (im Leitungsrecht 1) einzuleiten oder sofern möglich und zulässig direkt in den Vorfluter. Der Bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist mit der zuständigen Fachbehörde (Geschäftsbereich Wasserwirtschaft im Landratsamt Ostalbkreis) abzustimmen. Sofern die zuständigen Fachbehörden im Landratsamt und bei der Stadt zustimmen, kann die Baurechtsbehörde Ausnahmen hinsichtlich der Niederschlagswasserbehandlung zulassen.

Die Regenwasserrückhalteeinrichtungen sind so herzustellen, dass darüberhinausgehendes, zusätzliches Nutzvolumen ohne Drosselabfluss zur Grünflächenbewässerung (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.