

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : PFAHLHEIM
FLUR : PFAHLHEIM

PLANGEBIET NR. : 621. 40 71 ...

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

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 10.04.2003.
DURCHFÜHRT AM 17.04.2003. Nr. 16
VOM 22.04.2003. BIS 06.05.2003. ...

ENTWURF GEFERTIGT
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN ... 30. 01. 2004 / 30. 06. 2004. ...

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 01.04.2004
ÖFFENTLICH AUSGELEGT
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 17
VOM 03.05.2004. BIS 01.06.2004. ...

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

AM 25.11.2004

GENEHMIGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUM
STUTTGART GEMÄSS § 10 ABS. 2 BAUGB UND
§ 74 ABS. 7 LBO
VOM
AZ

AUSFERTIGUNG
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANES
MIT DEM AM 25.11.2004. ... GEFASSTEN
SATZUNGSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.

ELLWANGEN/J., DEN ... 13.12.04 ...

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR.: 50. ... AM 10.12.2004. ...
ZUR BEURKUNDUNG
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN 13.12.2004. ...

ELLWANGEN



BEBAUUNGSPLAN "Kleinfeldle - 2. Änderung Kastelhalle"

TEIL 1 - LAGEPLAN + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - TEXTTEIL

M. 1: 500

0 10 20 30 40 50 60 m



Bebauungsplan „Kleinfeldle - 2. Änderung Kastelhalle“

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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne § 4 (3) 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 (2) 4 BauNVO sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die gemäß § 6 (2) 6,7 und 8 allgemeinzulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a BauNVO, sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
Ausnahmen im Sinne § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1(6) BauNVO nicht zulässig.

2 Fläche für Gemeinbedarf

(9 (1) 5 BauGB)

2.1 Zweckbestimmung: Schule und Kultur

Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für Schule und Kultur und schulischen und kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen (z.B. Hausmeisterwohnung, Mehrzweckhalle).

3 Grünflächen

(9 (1) 1 BauGB)

3.1 Öffentliche Grünfläche

Hier sind Spielgeräte, Zäune und sonstige der Grünanlage dienende bauliche Anlagen, jedoch keine Gebäude, zulässig.

3.2 Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Schulsport

Hier sind Sportgeräte, Zäune und Ballfangzäune und sonstige der Grünanlage dienende bauliche Anlagen, jedoch keine Gebäude, zulässig

3.3 Private Grünflächen - Sportanlage -Tennis

Innerhalb der Tennisanlage sind nur zweckdienliche bauliche Anlagen zulässig, ein Vereinsheim ist nur innerhalb des hierfür vorgesehenen Baufensters zulässig.

4 Maß der baulichen Nutzung

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

4.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 19 und 20 BauNVO)

Im Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl und die zulässige Geschossflächenzahl durch Planbeschrieb festgesetzt.

5 Höhenlage

(9 (2) BauGB)

5.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die im Plan festgesetzten max. Gebäudehöhen beziehen sich auf den Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an den Traufseiten, jeweils gemessen an der tiefsten Stelle der im Baugesuch ausgewiesenen geplanten Geländeoberfläche.

5.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) für die Flurstücke 994 und 993/2 wird wie folgt festgesetzt:

EFH max. 50 cm über Oberkante des geplanten Geländes.

6 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist als offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Dort sind Gebäude und Gebäudegruppen innerhalb der Baufenster ohne Längenbeschränkung zulässig. Bezüglich des Grenzabstandes (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.

7 Zahl der Wohneinheiten

(9 (1) 6 BauGB)

Pro Gebäude, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte, sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

8 Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

8.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

8.2 Sonstige Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Garagen und der Flächen für Stellplätze zulässig.

Ausnahmen:

Kinderspielgeräte und Einfriedigungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

9.1 Stellplätze, Zufahrten, sonstige Wege und befestigte größere Freiflächen, die neu hergestellt werden, müssen wasserdurchlässig hergestellt werden.

- 9.2 Regenwasserversickerung: Befestigte Flächen der nicht überbauten Grundstücksflächen, die neu hergestellt werden, sind in seitlich angeordneten Vegetationsflächen zu entwässern.
- 9.3 Regenwassernutzung: Das Niederschlagswasser der Dachflächen, die im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet neu hergestellt werden, 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.
- 9.4 Bodenschutz: Der belebte Oberboden ist durch fachgerechtes Abheben, Zwischenlagern und Wiederverwenden zu sichern.

10 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes

(9 (1) 24 BauGB)

10.1 Lärmschutz

Entlang der Grenze zwischen Wohnbebauung und Tennisplätzen ist zum Schutz, der an die Tennisplätze heranrückenden Bebauung, eine Fläche für die Aufschüttung eines Lärmschutzwalls festgesetzt. Der Lärmschutzwall muss mindestens eine Höhe von 504,8 m ü. NN. erreichen.

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

(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

11.1 Für die im Plan festgesetzten Flächen und Einzelbäume

sind standorttypische, als heimisch geltende Arten zu verwenden (siehe unter Hinweise Punkt 6)

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und insbesondere während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch entsprechende Neupflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

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

11.2 Dachbegrünung

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen und zu unterhalten.
Substrathöhe > 10 cm.

11.3 Den Bauvorlagen ist mit dem Stellplatznachweis ein Freiflächengestaltungsplan M = 1:200 (Bepflanzungsplan) beizufügen.

12 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers:

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 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

Hinweis des Landratsamtes Ostalbkreis (Umweltamt)

Außerhalb des Plangebietes und z.T. im Plangebiet wurde in der Zeit zwischen 1930 und 1950 Erdaushub und Bauschutt, aber Hausmüll abgelagert wurde. Die Fläche ist unter der Objektnummer 00752, „Auffüllplatz Breiter Weg“ im Altlastenkataster erfasst.

Die Fläche wurde mit dem Handlungsbedarf B = Belassen und Berücksichtigen klassifiziert. Die Fläche befindet sich im Südosten des Gebietes und ist mit einer gelben Umrandung dargestellt.

Sollten im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten darüber hinaus solche bekannt werden, ist das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren. Belasteter Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.

3. Geologie und Boden

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung von Baugruben oder Gräben überwiegend mit Gesteinen der Bodenklasse 6 und, in geringem Umfang 7 (DIN 18300) zu rechnen ist. Zudem wird darauf verwiesen, dass im nördlichen Teil des Plangebietes, durch den dort anstehenden Turneriton Hangbewegungen begünstigt werden.

Insgesamt wird empfohlen ein ingenieurgeologisches Gutachten einzuholen. (siehe dazu auch Begründung 5.2)

4. 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.

5. Hinweis der Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbeseitigung (GOA)

Es wird darauf hingewiesen, dass der für die Erschließung, des zu bebauenden Grundstücks 933/2 vorgesehenen Stichweg für Müllfahrzeuge nicht befahrbar ist und die Müllbehälter dieses Grundstücks müssen am Abholungstag in der Kastellstraße bereit gestellt werden.

6. Freiflächengestaltung

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

Mostäpfel/ Verwertungsäpfel:

Josef Musch
Kaiser Wilhelm
Bittenfelder
Bohnapfel
Maunzenapfel
Roter Trier Weinapfel
Brettacher
Hauxapfel
Wiltshire
Jacob Fischer
Gewürzluke
Gravensteiner
Öhringer Blutstreifling

Mostbirnen/ Verwertungsbirnen:

Schweizer Wasserbirnen
Oberösterreichischer Weinbirnen
Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne

Kirschen:

Hedelfinger Riesen
Büttners Knorpel
Schneiders 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 carpinifolia

Gehölze, geeignet für Straßenrand und im Verkehrsgrün:

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

Grundsätzlich gilt, das für Anpflanzungen und Ansaaten auf Kompensationsflächen nur Pflanzgut bzw. Saatenmischungen von Mutterpflanzen aus dem Naturraum Süddeutsches Hügel- und Bergland verwendet werden darf.

Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Kleinfeldle - 2. Änderung Kastellhalle“

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
für Hauptgebäude - Satteldächer,
für Nebengebäude - Satteldach mit gleicher Neigung wie das Hauptgebäude oder
Flachdach
Satteldächer sind mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch mit beidseitig gleicher
Neigung, zulässig.
- 1.1.1 Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf:
Hier sind auch Pultdächer zulässig.
- 1.2 Dachdeckung
Satteldächer sind mit rot bis rotbraunen Ziegeln bzw. Betondachsteinen zu decken.
Flachdächer sind zu begrünen (siehe Punkt 11.2 planungsrechtliche Festsetzungen)
- 1.3 Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- 1.4 Je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zugelassen:
Dachaufbauten dürfen die Hälfte der Hauslänge nicht überschreiten. Sie müssen waagrecht
vom Hausgrund gemessen einen Abstand einhalten von mind.:
0,50 m zur Traufe,
1,50 m zum First und
1,50 m zu den Ortgängen.

2 Farbgebung:

(§ 74(1), 1 LBO)

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

3 Gestaltung von Garagenzufahrten

(§ 74(1), 3 LBO)

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.
Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen. (siehe Punkt 9.1 der
planungsrechtliche Festsetzungen)

4 Einfriedigungen

(§ 74(1), 3 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straße darf 0,80 m nicht
überschreiten.

Mit lebende Einfriedigungen (Hecken u.ä.) und bei Anschluss der Einfriedigung unmittelbar
an die Fahrbahn, ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Lebende Einfriedigungen
sind entsprechend zurückzuschneiden.

Höhere Einfriedigungen entlang der Straße sind nur ausnahmsweise zulässig.

5 Aufschüttungen und Abgrabungen:

(§ 74 (1) 3 LBO)

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

Aufschüttungen sind bis höchstens 1,00 m, Abgrabungen bis höchstens 0,60 m zugelassen. Stützmauern sind nur ausnahmsweise zulässig.

6 Rundfunk- und Fernsehantennen:

(§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne oder ein farblich angepasster Parabolspiegel zulässig.

7 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) 2 LBO)

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