

132

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : PFAHLHEIM
FLUR :

PLANGEBIET NR: 621.4071

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS
§ 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM 12.12.1996
UND IM AMTSBLATT NR. 2
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 10.01.1997

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS
§ 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 12.12.1996
DURCHGEFÜHRT AM 28.01.1997
VOM 27.01.1997 BIS 10.02.1997

ENTWURF GEFERTIGT
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN 20.06.1997

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 17.07.1997
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR. 32/33
VOM 18.08.1997 BIS 01.09.1997
1997

SATZUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS §10 BAUGB U. § 74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST
AM 06.11.1997

ERKLÄRUNG DES REG.PRÄS. STUTTGART
GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB U. § 74 ABS. 6 LBO,
DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTS-
VORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD.
VOM 05.02.1998
AZ. 22-25.11.2-71 Ellwangen/Jagst

AUSGEFERTIGT:
ELLWANGEN/J., DEN 20.2.1998

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
SINB. 9. AM 27.02.1998
ZUR BEURKUNDUNG
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN 27.02.1998

ELLWANGEN



BEBAUUNGSPLAN "PFAHL "

TEIL 1 - LAGEPLAN + ZEICHENERKLÄRUNG
TEIL 2 - TEXTTEIL



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Pfahl" in Ellwangen-Pfahlheim

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 und Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz i.d.F. vom 22.04.1993 wird in Ergänzung der Planeinzeichnung folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

A 1. Bauliche Nutzung

A 1.1 Art der Nutzung: (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

~~A 1.1.1~~ Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig.

A 1.1.2 Kleinsiedlungsgebiet (WS) nach § 2 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 2 Abs.3, Nr. 1 u. 4 BauNVO sind zulässig.

~~A 1.1.3~~ Grünfläche nach § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

- Kinderspielplatz/Elterntreff
- Zweckdienliche bauliche Anlagen sind zulässig, jedoch keine Gebäude.

A 1.1.4 Versorgungsfläche nach § 9 Abs.1, Nr.12 BauGB

Zweckdienliche bauliche Anlagen sind zulässig.

A 1.2 Maß der Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO)

Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

A 2. Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, entsprechend Einschrieb im Plan.
Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

A 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen: (§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO und § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Fläche nicht zugelassen, ausgenommen:

A 3.1 Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter 8 9.1.

A 3.2 Pergolen, Spielgeräte.

A 3.3 Stellplätze und überdeckte Stellplätze (Carport) einschließlich Zufahrten und Zufahrten zu Garagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 8.
In den mit St ausgewiesenen Flächen sind keine Carports zulässig.
Carports müssen mindestens 6,00 m vom gegenüberliegenden Fahrbahnrand entfernt sein.

A 4. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:
(§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BauGB)

A 4.1 Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte), sowie erforderliche Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
Böschungen sind im Lageplan ab 0,50 m Höhe dargestellt.

A 4.2 Verkehrsgrün nach § 9 Abs.1, Nr.11 BauGB

Die Erschließung der Baugrundstücke über Verkehrsgrünflächen ist grundsätzlich nicht zulässig. Über die Verkehrsgrünflächen 1 und 2 ist die Erschließung von der Kastellstraße in einer Breite von 3,50 m je Grundstück zulässig.

A 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

A 5.1 Regenwasserrückhaltung:
Die zu erhaltenden und weiter auszubauenden Entwässerungsgräben entlang der K 3217 und K 3214 können zur Ableitung, Versickerung und Verdunstung der aus den Zisternen ablaufenden Oberflächenwasser der angrenzenden Baugrundstücke genutzt werden.

A 5.2 Private Ortsrandeingrünung:
Die Grundstücke am Bebauungsplanrand sind entsprechend der schematischen Planeintragung mit Laubbäume und Deckpflanzung nach A 6.2 in die freie Landschaft einzubinden.

A 5.3 Innere Durchgrünung:
Zur inneren Durchgrünung sind auf den Verkehrsgrünflächen und entlang der Erschließungsstraßen im Sinne des schematischen Planeintrags und dem Pflanzgebot nach A 6.2.1 Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

A 6. Grünordnung: (§ 9 Abs.1, Nr.25a, Nr.25b BauGB)

A 6.1 Pflanzbindung:
Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,50 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden. Bei ausnahmsweise geringerem Abstand sind konstruktive Maßnahmen zum Schutz von Bäume und Leitungen vorzusehen. Abgängige Pflanzen sind durch die unter A 6.2.1 aufgeführte Arten zu ersetzen.

A 6.2 Pflanzgebot:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,50 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden.

Bei ausnahmsweise geringerem Abstand sind konstruktive Maßnahmen zum Schutz von Bäume und Leitungen vorzusehen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

Im einzelnen sind dies:

A 6.2.1 Groß- und mittelkronige Laubbäume

Anzuchtform Hochstamm

z.B. Winterlinde, Walnuß, Kastanie, Akazie, Eiche, Bergahorn sowie heimische Obstbaumarten. (siehe Pflanzliste Anlage 17)

A 6.2.2 Buschgruppen

bestehend aus Sträuchern und Heistern

z.B. Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Schneeball, Holunder, Liguster, Hartriegel, Pfaffenhütchen. (siehe Pflanzliste Anlage 17)

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO i.d.F. vom 08.08.1995, sowie § 9 Abs.4 BauGB)

B 1. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden.

Nebengebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

B 2. Gebäudehöhen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Bei WA 1 max. 3,50 m

Bei WA 2 max. 6,00 m

Bei WA 3 bergseits max. 3,50 m
talseits max. 4,75 m

Bei WS max. 3,50 m

Bei WS 1 bergseits max. 3,50 m
talseits max. 4,75 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der, ausweislich dem einzelnen Baugesuch, geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

B 3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)

Aufschüttungen sind bis höchstens 1,00 m und Abgrabungen bis höchstens 0,50 m zugelassen.
Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.
Geländemodellierungen auf Privatgrundstücken sind zur freien Landschaft sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen nur mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:3 zulässig.
Stützmauern sind nicht zulässig.

In den als mögliche Auffüllung dargestellten Bereich, der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz), sind Geländemodellierungen mit Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig.

Zwischen K 3217 und Erschließungsstraße A sind, in dem als mögliche Auffüllung dargestellten Bereich, Geländemodellierungen bis max. 1,50 m über bestehendem Gelände zulässig.

B 4. Dachform und Dachneigung: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

B 4.1 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldächer mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

B 4.2 Für Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, Satteldächer mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch beidseitig gleicher Neigung oder begrünte Flachdächer mit 0° bis 3°.

B 5. Dacheinschnitte: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

B 6. Dachaufbauten: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zulässig:

Dachaufbauten mit geneigten Dachflächen als Dreiecksgauben oder Giebelgauben, als Sattelgauben oder Schleppgauben mit stehenden Seitenflächen. Die Dachflächen der Dachaufbauten sind wie beim Hauptgebäude mit rot bis braunen Ziegel- oder Betondachsteinen zu decken.

Dachaufbauten mit tonnenartig gewölbtem Dach und Blechabdeckung

Die Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten, müssen zum Hausgrund des Giebels mind. 2,00 m und zum Hausgrund der Traufseite mind. 0,50 m entfernt sein.

Zulässig sind Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu 1/3 der Gebäudelänge, deren maximale Firsthöhe mind. 1,00 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen muß. Die unter B 2 festgelegten Gebäudehöhen können hierbei überschritten werden.

B 7. Dachdeckung: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Bei Wintergärten und Anlagen für Solarheizungen können Ausnahmen zugelassen werden.

Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

B 8. Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, überdachte Stellplätze, Gartenhäuser/Geschirrhütten und Plätzen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

B 8.1 Stellplätze:
Stellplätze sind in Rasenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen.

B 8.2 Garagenzufahrten:
Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten. Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

B 8.3 Überdachte Stellplätze (Carports):
Überdachte Stellplätze sind durch Pflanzgerüste zu umfassen. Die Überdachung ist mit Satteldach entsprechend B 4.2 oder Flachdach in Verbindung mit B 7 auszuführen.

B 8.4 Gartenhäuser/Geschirrhütten:
Diese sind in der Art der Dachdeckung entsprechend den Bauvorschriften B 7 in Verbindung mit B 4.2 in einfacher Holzkonstruktion auszuführen.

B 9. Einfriedigungen: (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)

Es sind folgende Einfriedigungen zulässig:

B 9.1 Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Verkehrsfläche ab gemessen bis auf 5,00 m Tiefe 0,80 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,50 m nicht unterschreiten.
Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

- B 9.2** Die Höhe der Einfriedigungen zu den Wirtschaftswegen, sowie den Fuß- und Radwegen darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Diese Einfriedigungen sind von den Wegbegrenzungslinien um jeweils 0,50 m zurückzusetzen. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

B 10. Rundfunk- und Fernsehantennen: (§ 74 Abs.1, Nr.4 LBO)

Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne und nur ein Parabolspiegel zulässig.

B 11. Schaffung von Stellplätzen: (§ 74 Abs.2, Nr.2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) wird auf 1,2 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt.

B 12. Regenwasserableitung: (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Im Zuge der Einzelbauvorhaben sind auf jedem Baugrundstück Regenwasserzisternen herzustellen. Die Behälter müssen so ausgebildet werden, daß bei Regenwetter ein freier Speicherraum von mind. 2,0 m³ je 100 m² befestigter (versiegelter) Grundstücksfläche zur Verfügung steht.

B 13. Ordnungswidrigkeiten: (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 75 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

C HINWEISE

C 1. Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

- Im Bereich K 3217
Bebauungsplan "Tann II", rechtskräftig seit 01.02.1980
- Im Bereich K 3217 und K 3214
Bebauungsplan "Pfahlheim Friedhofserweiterung"
rechtskräftig seit 18.11.1977
Nicht qualifizierter Bebauungsplan genehmigt
am 16. 06. 1961

C 2. Hinweis des Landesdenkmalamtes:

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

C 3. Hinweis auf Wasserentsorgung:

Grund- und Quellwasserentsorgung:

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet vorhandene Drainagen und Quellen, die im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben festgestellt werden, dem Städt. Tiefbauamt zu melden.

Wo technisch möglich ist das Quellwasser direkt in den öffentlichen Wassergraben zu leiten, ansonsten ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

C 4. Altlasten und umweltgefährdende Stoffe:

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.

C 5. Bodenschutz:

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgang mit Boden (§ 4 Abs.2 BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt (siehe Anlage 15 der Begründung).

C 6. Grünordnungsplan:

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden auf der Grundlage des Grünordnungsplanes der Büros Haag vom 07.02.1997 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

C 7. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

C 8. Wasserversorgung:

Bedingt durch die geringe Höhendifferenz zum Hochbehälter Pfahlheim (530 m über N.N.) wird für das Plangebiet der Einbau von verlustarmen Inneninstallationen und Armaturen empfohlen.

Ab einer Höhe von 508 m über N.N. ist die sichere Trinkwasserversorgung nicht gegeben. Ab dieser Höhe ist die sichere Trinkwasserversorgung durch konstruktive Maßnahmen herzustellen z. B. Wasserstellen nur im Erdgeschoß, Einbau verlustarmer Inneninstallationen und eventuell Einbau einer Druckerhöhungsanlage.