

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : PFAHLHEIM
FLUR :

PLANGEBIET NR: 621.4071

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM 07.07.1997
UND IM AMTSBLATT NR. 32 / 33
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 08. / 15. 08. 1997

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 17. 12. 1998
DURCHGEFÜHRT AM
VOM 18. 01. 1999 BIS 18. 02. 1999

ENTWURF GEFERTIGT
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN 04.05.2001 / 12.10.2001

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 28.06.2001
ÖFFENTLICH AUSGELEGT
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR. 51/52
VOM 02.01.2002 BIS 08.02.2002

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

AM

GENEHMIGUNG DES REG.PRÄS. STUTTGART
GEM. § 10 ABS. 2 BAUGB UND § 74 ABS. 7 LBO.

VOM
AZ

AUSGEFERTIGT:
ELLWANGEN/J., DEN 1.7.02

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3
BAUGB DURCH BEKANNTMACHUNG IM
AMTSBLATT
NR. 27 AM 05.07.2002
ZUR BEURKUNDUNG
BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN

ELLWANGEN



BEBAUUNGSPLAN

Sportbereich Mühlberg

Teil 1 - Lageplan + Zeichenerklärung

Teil 2 - Planungsrechtliche Festsetzungen

und Örtliche Bauvorschriften

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Sportbereich Mühlberg"

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137).

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 (§ 9 Abs.1 BauGB)

A 1. Bauliche Nutzung

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

A 1.1.1 Private Grünfläche: (§ 9 Abs.1, Nr.15 BauGB)

- Sportanlage -

Auf der Sportanlage ist innerhalb des Baufensters ein Umkleide- und Sanitärgebäude mit Schulungsraum zulässig. Gastronomische Nutzung, entsprechend dem Gaststättengesetz, ist nicht zulässig. Außerhalb des Baufensters sind zweckdienliche Anlagen jedoch keine Gebäude zulässig. Stellplätze sind nur in dem dafür gekennzeichneten Bereich erlaubt.

- Baumwiese -

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

A 1.1.2 Öffentliche Grünfläche: (§ 9 Abs.1, Nr.15 BauGB)

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

A 1.1.3 Landwirtschaftsfläche: (§ 9 Abs.1, Nr.18a BauGB)

Zweckdienliche bauliche Anlagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind in den dafür ausgewiesenen Flächen erlaubt.

- Holzlagerplatz -

Zulässig ist Holzlagerung bis zu einer Höhe von max. 2,00 m.

A 1.2 Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 19 und 21 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, entsprechend den Einschrieben im Plan.
Die Grundfläche des Sport- und Sanitärgebäudes ist auf 0,3 der Fläche des Baufensters begrenzt.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die zulässigen Gebäudehöhen betragen:

Umkleide- und Sanitärgebäude	max. 4,20 m
Landwirtschaftliche Gebäude	max. 3,50 m

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

A 2. Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Private Grünfläche
Sportanlage: offen
Landwirtschaftsfläche: abweichend, Gebäude über 50 m sind zulässig.

A 3. Nebenanlagen: (§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 u. 2 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, mit folgenden Ausnahmen:

Ballfangzäune an den Stirnseiten der Spielfelder.

Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zum Sammeln von Wasser im Sinne von § 14 Abs.2 BauNVO.

A 4. Schutzstreifen: (§ 9 Abs.1, Nr.24 BauGB)

Die als Schutzstreifen gekennzeichnete Fläche ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern freizuhalten.

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

- a) Die sportlich nicht genutzten Grünflächen sind mit heimischen Kräutern und Gräser einzusäen. Sie sollen nur einmal im Jahr gemäht werden (einschürige Wiesen).
- b) Alle funktional erforderlichen Wege und Platzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

- c) die Stellplätze der Parkplatzanlagen sind als Schotterfläche oder mit Rasengittersteinen zu gestalten.

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

Pflanzbindung:

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsräben sind in einem Bereich von 3,50 m um die Stämme, zur Erhaltung der Wurzelballen, zu vermeiden. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

Pflanzgebot:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

Flächenhafte Anpflanzung - Baumwiese:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten Einzel- laubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu pflegen.

Bei abgängigen Bäumen, Baum- und Buschgruppen sind innerhalb eines Jahres Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Im einzelnen sind dies:

Groß- und mittelkronige Laubbäume

Anzuchtform Hochstamm

z.B. Winterlinde, Walnuß, Kastanie, Akazie, Eiche, Bergahorn sowie heimische Obstbaumarten.

Buschgruppen

bestehend aus Sträuchern und Heistern

z.B. Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Schneeball, Holunder, Liguster, Hartriegel, Pfaffenhütchen.

A 7. Höhenlage von Gebäuden: (§ 9 Abs.2 BauGB)

Die zwingend festgesetzte Erdgeschoßfußbodenhöhe entspricht dem Einscrieb im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

A 8. Geh- und Fahrrecht: (§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)

Im nordwestlichen Teil der Landwirtschaftsfläche (Holzlagerplatz) ist auf Flurstück 294 ein 3,5 m breites Geh- und Fahrrecht zugunsten der nördlich gelegenen Landwirtschaftsfläche Flurstück 294/2 ausgewiesen.

B BODENORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 19 bis § 28 BauGB)

B 1. Teilungsgenehmigung: (§ 19 Abs.1 BauGB)

Die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bedarf zu ihrer Wirksamkeit gemäß § 19 Abs.3 BauGB der Genehmigung durch die Stadt Ellwangen.

C HINWEISE

C 1. Hinweis des Landesdenkmalamtes:

In unmittelbarer Nachbarschaft des durch den Bebauungsplan betroffenen Areals liegt der bekannte alamannische Friedhof von Pfahlheim.

Unter den bislang bekanntgewordenen Grabfunden waren Bestattungen, die durch ihre reichen Beigaben von besonderer Bedeutung für die Landesgeschichte waren.

Es besteht die Möglichkeit, daß durch die angezeigten Erdbewegungen im Bereich der "Reserve Maschinenschuppen" alamannische Grablegen gestört werden.

Alle Bodeneingriffe insbesondere in dem genannten Bereich sind mit dem Landesdenkmalamt und der Stadt abzustimmen.

C 2. Altlasten und umweltgefährliche 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, Amt für Umweltschutz, zu informieren.