

LANDKREIS: : OSTALBKREIS
STADT: : ELLWANGEN
GEMARKUNG: : PFAHLHEIM
FLUR: : PFAHLHEIM

PLANGEBIET NR: 621.4071

EINLEITUNGS- UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

GEMÄSS § 2 ABS. 2
IN VERBINDUNG MIT § 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM 25.09.2008
UND IM AMTSBLATT NR. 41
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
AM 10.10.2008

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 25.09.2008
DURCHGEFÜHRT
VOM 13.10.2008 BIS 24.10.2008

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS

GEFASST AM
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS. 2
BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IM
AMTSBLATT NR. VOM
VOM BIS

SATZUNGSBESCHLUSS

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

AUSFERTIGUNG

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANS
MIT DEM AM GEFASSTEN
SATZUNGS-BESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.
ELLWANGEN/JAGST, DEN

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. AM

ZUR BEURKUNDUNG, STADTBAUAMT
ELLWANGEN/JAGST, DEN

GEZ: BUX (BÜRGERMEISTER)

STADT ELLWANGEN / JAGST

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"TANN VI"**

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

**TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

ENTWURF GEFERTIGT:
Adelmannsfelden, 01.04.2009

.....
Dipl.-Ing. Barbara Machon

Planfertiger:

ARGE
GEO DATA PLAN GMBH
ARCHITEKTURBÜRO MACHON
LANDSCHAFTSARCHITEKT HAAG

ENTWURF ANERKANNT:
Ellwangen-Pfahlheim,

.....
German Binz, Vorhabenträger

Vorhabenträger:

HOLZBAU UND SÄGEWERK
BINZ GMBH | CO. KG
AM LINES 40
73479 ELLWANGEN-PFAHLHEIM

ENTWURF ANERKANNT:
Stadt Ellwangen,

.....
Wagner, Stadtbauamt Ellwangen


STADT ELLWANGEN
STADTBAUAMT – STADTPLANUNG

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
----------	---

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1G vom 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

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

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) nach § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

Es sind in den einzelnen Teilgebieten nur folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

- GE(e)A:
Holzverarbeitende Betriebe mit dazugehöriger Trockneranlage und Sägewerk sowie Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- GE(e)B:
Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- GE(e)C:
Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Schlosserei, die dem Hauptbetrieb unterstellt ist.
- GE(e)D₁ und GE(e)D₂:
wie GE(e)A, jedoch ohne Trockneranlage und Sägewerk.

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Private Grünflächen nach § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
Zweckbestimmung: Ökologische Ausgleichsflächen

Zulässig sind alle mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich wesensmäßig verbundenen Nutzungen.

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen einer Lärmschutzwand zwischen der geplanten Produktionshalle und der bestehenden Fertigbauhalle, Geländemodellierungen (Lärmschutzwand, Böschung und Versickerungsmulden für Regenwasser), einer Feuerwehrezufahrt zwischen dem Wirtschaftsweg Flst. Nr. 642/3 und der nordwestlichen Giebelwand der geplanten Produktionshalle sowie Einfriedigungen (siehe B 3).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1, Nr.1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO

Zulässig sind Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend den Einschrieben im Plan.

3. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage § 9 Abs. 3 BauGB

3.1 Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO

Die im Plan festgesetzten max. Wandhöhen (WH) beziehen sich auf den Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an den zur Talseite orientierten Traufseiten, jeweils gemessen an der tiefsten Stelle der geplanten Geländeoberfläche.

Die im Plan festgesetzten max. Firsthöhen (FH) beziehen sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlagen: OK der Dachhaut (FH-Dach) und OK des Lichtbandes im Firstbereich (FH-Lichtband). Als Bezugspunkt (Höhenreferenz) wird der Nullpunkt (NN des mittleren Meeresspiegels) festgelegt.

- GE(e)B und GE(e)C:
WH = 6,50 m
- GE(e)A und GE(e)D₂:
WH = 8,50 m
- GE(e)D₁:
FH-Dach = 503,40 m ü.NN und FH-Lichtband = 503,80 m ü.NN

**3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen
nach § 1a Abs. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO**

- GE(e)A, GE(e)B und GE(e)C:
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens je 1,0 m zulässig.
- GE(e)D₁ und GE(e)D₂:
Es sind nur die Erdbewegungen zulässig, die für den Erdatrag des vorhandenen westlichen Abschnittes des Lärmschutzwalls und für die Abgrabungen für die Gründung der geplanten Produktionshalle mit einer Fertigfußbodenhöhe (FBH) von 493,50 m ü. NN notwendig sind.
- Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind entsprechend den Planeinschrieben (Höhenlinien mit Höhenangaben) festgelegte Aufschüttungen zulässig.

4. Bauweise § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

- GE(e)A, GE(e)D₁ und GE(e)D₂:
abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude von mehr als 50 m Länge sind zulässig.
- GE(e)B und GE(e)C:
offene Bauweise (o)

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB

Die im Lageplan durch Pfeillinien festgelegten Hauptfirstrichtungen bzw. Längsseiten der Hauptgebäude sind einzuhalten. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

6. Nebenanlagen § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB

6.1 Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sämtliche Stellplatzflächen und Zufahrtswege sind auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2 Sonstige Nebenanlagen / Betriebliche Lagerflächen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO

Nebenanlagen als Gebäude sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedigungen (siehe B 3).

Betriebliche Holzlagerflächen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit „HL“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

7.1.1 Befestigte Flächen

Die Feuerwehrezufahrt, die innerhalb der privaten Grünfläche verläuft, ist mit Schotterterrassen oder Rasensteinen herzustellen.

7.1.2 Regenwasserbehandlung

Innerhalb des Teilgebietes GE(e)D₁ darf das Niederschlagswasser der Dachflächen nicht an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen werden.

7.1.3 Bodenschutz

Der anfallende Erdaushub ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischenzulagern und innerhalb des Gebietes vollständig zu verwerten.

7.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB

7.2.1 Maßnahmenfläche M1

Innerhalb der umgrenzenden Maßnahmenfläche ist ein geschütztes Biotop vorhanden (nach § 32 NatSchG kartiertes Feldgehölz). Dieses ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist das Anlegen einer Ent-

wässerungsleitung mit einer entsprechend schonenden Bauweise zulässig. Die Baumaßnahme ist auf ein Minimum zu reduzieren.

7.2.2 Maßnahmenfläche M2

Innerhalb der umgrenzenden Maßnahmenfläche ist eine Nasswiese auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Die vernässten Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen, d.h. nicht zu düngen und alle 2-3 Jahre zu mähen, um Gehölzaufwuchs zu verhindern. Leichte Bodenmodellierungen zur Wasserrückhaltung sind zulässig. Innerhalb der Maßnahmenfläche darf ein naturnahes Pufferbecken angelegt werden, das dauerhaft eingestaut ist (Amphibientümpel). Eine Umzäunung des Erdbeckens ist nicht zulässig.

7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1, Nr. 25a BauGB

Ca. 30% der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumanteil soll 10% der Bepflanzung nicht überschreiten.

Die Eintragungen im Plan stellen einen unverbindlichen Gestaltungsvorschlag dar.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote siehe Pflanzliste unter C 4.

Auf den nicht bepflanzten Grünflächen ist ein kräuterreicher Landschaftsrasen anzusäen, die Flächen sind extensiv zu pflegen (keine Düngung, 1-2 -malige Mahd/Jahr).

7.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs.1, Nr. 25b BauGB

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind vorhandene Gehölzgruppen zu schützen und auf Dauer zu erhalten.

Es muss ein Schutz gegen Beschädigungen im Wurzelhals- und Stammbereich gewährleistet sein. Während der Bauzeit sind die Regelungen der DIN 18 920 zu beachten.

Generell sind abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.

8. Pflanzbindung § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB

Die entlang des Wirtschaftsweges, Flst. Nr. 525 zum Erhalt ausgewiesenen Einzelbäume sind zu schützen und auf Dauer zu erhalten (sonst wie 7.4).

9. Festsetzung baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB

9.1 Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall zu erstellen. Die Geländemodellierung des Lärmschutzwalls ist im Sinne der Planzeichnung zwingend in der durch Höhenlinien dargestellten Form mit einer Oberkante der Anschüttung von mind. 500,30 m ü. NN herzustellen.

9.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 9.2.1 Zwischen der geplanten Produktionshalle und der bestehenden Fertigbauhalle ist eine lückenlose Lärmschutzwand herzustellen. Die OK der Lärmschutzwand darf die Höhe von 500,50 m ü. NN nicht unterschreiten. Maßgebend für die Erstellung der Lärmschutzwand (Schalldämmung der Wand und ihrer Anschlüsse an andere Bauteile) ist die DIN EN 1793-2.

Die nordöstliche Außenwand der geplanten Produktionshalle ist geschlossen ohne Öffnungen zu erstellen.

Die in der „Lärmtechnischen Betrachtung zur geplanten Werkserweiterung“ der Ingenieurgesellschaft Pressel – Molnar festgelegten Schalldämmmasse R'_{w} für die Wände von 27 dB(A) und für das Dach von 30 dB(A) der Produktionshalle müssen eingehalten werden. Geringfügige Differenzen bei einzelnen Schalldämmwerten dürfen nur in der Größenordnung von 1 – 2 dB(A) vorkommen.

Die Werte der Lärmschutzwand sowie die Werte der Wände und des Daches der Halle sind vom Antragsteller im Rahmen der Genehmigungsplanung z.B. durch ein Fachbüro für Bauphysik nachzuweisen.

- 9.2.2 Innerhalb der Teilgebiete GE(e)B und GE(e)C ist die Produktion in den Hallen nur bei geschlossenen Toren zulässig.
- 9.2.3 Frühestens drei und spätestens sechs Monate nach Inbetriebnahme der neuen Produktionshalle ist durch Lärmmessung eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nachzuweisen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Tag/Nacht von 55/40 dB(A) am Rande des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO

1.1 Farbgestaltung der Fassaden

Die Farbgestaltung der Fassaden soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig.

1.2 Dachform und Dachdeckung

Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung zwischen 5° und 20° zulässig.

Die Dachdeckung ist nur mit rotbraunem Dachdeckungsmaterial zulässig. Ausgenommen sind Lichtkuppeln bzw. Lichtbänder im Firstbereich.
Ausnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie können zugelassen werden.

1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO

Werbeanlagen als Lichtwerbungen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind oberhalb der Traufhöhe der baulichen Anlagen nicht zulässig.

3. Einfriedigungen § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO

Einfriedigungen dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit der Einfriedigung ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten (maßgebend ist Hinterkante Bordstein bzw. befestigte Fläche bis Vorderkante Einfriedigung). Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des Baden-Württembergischen Nachbarrechtes in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

4. Ordnungswidrigkeiten § 75 Abs. 3, Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C. HINWEISE

1. Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung Denkmal- und Gesundheitswesen

Beim Vollzug der Planung könnten bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird verwiesen.

2. Nachweis über Altlasten, Munitionsreste etc.

Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern.

Die zuständige Fachbehörde (Landratsamt) und die Gemeindeverwaltung sind sofort zu unterrichten. Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden. Die Beseitigung aller Altlasten gehen zu Lasten der Grundstücksbesitzer und deren Rechtsnachfolger.

Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht umgehend zu informieren.

3. Ordnungswidrigkeiten

Auf § 213 Baugesetzbuch (BauGB) wird hingewiesen.

Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

4. Hinweis auf Freiflächengestaltung

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Pflanzliste Straucharten

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste Baumarten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde

Pflanzliste Obstbäume

Bittenfelder
Brettacher
Gewürzluiken
Jakob Fischer
Maunzenapfel
Rheinischer Bohnapfel
Gelbmöstler
Gellerts Butterbirne
Öberösterreichischer Wasserbirne

5. Hinweis über Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tann VI“ ersetzt teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan „Tann IV“ (rechtsverbindlich seit 03.12.1993) und teilweise den qualifizierten Bebauungsplan „Breite II“, genehmigt am 20.12.1972.

6. Hinweis auf schalltechnische Untersuchung

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung vom 10.07.2008 der Ingenieurgesellschaft Pressel - Molnar verwiesen, die bei der Stadtverwaltung Ellwangen eingesehen werden kann.