29.1

KREIS : 0STALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : RINDELBACH
FLUR : EIGENZELL

PLANGEBIET NR: 621.4059

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM **15.12.1994**
UND IM AMTSBLATT NR. **1**
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM **05.01.1995**

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM **15.12.1994**
DURCHGEFÜHRT AM **26.01.1995**
VOM **16.01.1995** BIS **30.01.1995**

ENTWURF GEFERTIGT
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN **23.10.1995 / 11.04.1996**

i.V.

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 14.12.1995
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR. 51/52
VOM 22.01.1996 BIS 19.01.1996

SATZUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS §10 BAUGB U. § 73 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM 02.05.1996

ERKLÄRUNG DES REG.PRÄS. STUTTGART
GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB U. § 73 ABS. 5 LBO,
DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTS-
VORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD.
VOM 03.09.1996
AZ. 22-251-2210-59-Ellwangen/Jagst

AUSGEFERTIGT:
ELLWANGEN/J., DEN 6.9.96

DR. DIETERICH
OBERBÜRGERMEISTER

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR.: 38 AM 20.09.1996
ZUR BEURKUNDUNG
BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN

ELLWANGEN

Stadtplanungsamt
Ellwangen/Jagst

BEBAUUNGSPLAN "BIRKLEN"

TEIL 1 - LAGEPLAN

TEIL 2 - TEXTTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

M. 1:500

0 10 20 30 40 50 60 m

N

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Birklen" in Ellwangen-Eigenzell

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

A 1.1.2 Versorgungsfläche - Wertstoffsammelstelle -
(§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

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

Öffentliche Grünflächen

- Bolzplatz
  Zweckdienliche bauliche Anlagen sind zulässig, jedoch keine Gebäude.

- Festwiese
  Auf der landwirtschaftlich zu nutzenden Magerwiese sind im Jahr max. 4 Dorffeste oder ähnliche Veranstaltungen zulässig.

- Grünanlage A, B und C
  Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind im Bereich B Versickerungsmulden für Regenwasser und im Bereich C eine Stellfläche für ein Wertstoffmobil.

A 1.1.4 Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs.1, Nr.5 BauGB

Zweckbestimmung Mehrzweckhalle.

A 1.1.5 Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 Abs.1, Nr.18 BauGB

- Wiese
  Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach B 9.2.

A 1.2 Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

WA
Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

A 1.3 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 bis 21a BauNVO)

Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

A 2. Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzel- bzw. Doppelhäuser mit max. je Gebäude 2 Wohneinheiten zulässig.

Offen, nur Hausgruppen 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, Stellplätze und Garagen sind in der nicht überbaubaren Fläche nicht zugelassen, ausgenommen:

A 3.1 Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 9.1.

A 3.2 Pergolen, Spielgeräte.

A 3.3 Sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, bei Gebäude jedoch max. 20 m^3 .

A 3.4 Stellplätze und überdeckte Stellplätze (Carport) einschließlich Zufahrten und Zufahrten zu Garagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 8.

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

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 5. Leitungsrecht: (§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)

LR - Abgehend von Wohnweg 2 Richtung Süden ist, zur Entsorgung der geplanten Mehrzweckhalle, für die Stadt Ellwangen ein Leitungsrecht für eine Abwasserleitung festgesetzt. Das Leitungsrecht umfaßt einen Schutzstreifen links und rechts der geplanten Leitungsachsen von 1,50 m. Innerhalb des Schutz streifens sind keine tiefwurzelnden Gehölze und keine baulichen Anlagen, ausgenommen Einfriedigungen entsprechend B 9.1, zulässig.

A 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe südlich der alten L 2220 sind durchzuführen:

Grünanlage A
Die Fläche entlang des Wirtschaftsweges im Osten des Plangebietes sowie entlang des östlichen Randes der alten L 2220 ist als Grünlandmulde zur Ableitung, Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser bzw. der Dachwässer der angrenzenden Baugrundstücke anzulegen.

Grünanlage B
Auf dieser Fläche sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung und dem Pflanzgebot nach A 7 Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Die Grünfläche ist als extensive Naturwiese anzulegen. Auf dieser Fläche sind Grünlandmulden zur Ableitung, Versickerung und Verdunstung von Oberflächen wasser bzw. von Dachwässer anzulegen.

Grünanlage C
Auf dieser Fläche sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung und dem Pflanzgebot nach A 7 Bäume und Sträucher zu pflanzen und zu unterhalten. Die Grünfläche ist als extensive Naturwiese anzulegen.

A 7. Grünordnung: (§ 9 Abs.1, Nr.25a, Nr.25b BauGB)

A 7.1 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. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

A 7.2 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.

Bei der Mehrzweckhalle ist je 5 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Im einzelnen sind dies:

A 7.2.1 Groß- und mittelkronige Laubbäume
Anzuchtform Hochstamm
z.B. Winterlinde, Walnuß, Kastanie, Akazie, Eiche, Bergahorn sowie heimische Obstbaumarten.

A 7.2.2 Buschgruppen
bestehend aus Sträuchern und Heistern
z.B. Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Schneeball, Holunder, Liguster, Hartriegel, Pfaffenhütchen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983, geändert durch Gesetz vom 01.04.1985, 22.02.1988 und 08.01.1990 sowie § 9 Abs.4 BauGB)

B 1. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden.
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

B 2. Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1, Nr.7 LBO)

bei WA_1	max. 3,80 m
bei WA_2	max. 6,50 m
bei WA_3	min. 5,50 m max. 6,50 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der, ausweislich dem einzelnen Baugesuch, geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
Die Beschränkung der Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile entsprechend § 6 Abs.4 LBO.

B 3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

B 3.1 Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

B 3.2 Aufschüttungen sind höchstens bis 1,00 m und Abgrabungen bis max. 0,50 m zugelassen.
In dem als Auffüllfläche gekennzeichneten Bereich zwischen Baugebiet und Mehrzweckhalle bzw. Bolzplatz ist entsprechend den geplanten Höhenlinien das Gelände im Zuge der Erschließungsarbeiten mit unbelastetem Erdmaterial landschaftsgerecht anzuheben.

B 4. Dachform und Dachneigung: (§ 73 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 Garagen, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

entweder
Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 48°, jedoch beidseitig gleicher Neigung oder extensiv begrünte Flachdächer 0° bis 3°.

B 5. Dacheinschnitte: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

B 6. Dachaufbauten: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zulässig:
Dachaufbauten mit geneigten Dachflächen als Dreiecksgauben oder Giebelgauben (als Sattel- oder Walmgauben) oder Schleppgauben mit stehenden Seitenflächen ab 42° Dachneigung. Die Dachflächen der Dachaufbauten sind wie beim Hauptgebäude mit rot bis braunen Ziegel- oder Betondachsteinen zu decken.

Dachaufbauten mit tonnenartig gewölbtem Dach, die mit ungestrichenem Blech zu decken sind.

Die Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

B 7. Dachdeckung: (§ 73 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: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

B 8.1 Stellplätze:
Stellplätze sind in Rasenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen. Mindestens 2/3 der Stellplätze für die Mehrzweckhalle sind mit wasserdurchlässigem Rasenschotter herzustellen (Hinweis auf Pflanzgebot unter A 7.2).

B 8.2 Garagenzufahrten:
Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten. Zufahrten sind in Pflaster 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 oder entsprechend den Bauvorschriften unter B 7 auszuführen.

B 8.4 Gartenhäuser/Geschirrhütten:
Diese sind mit geneigten Dächern von 30° bis 48° Neigung in der Art der Dachdeckung entsprechend Bauvorschriften unter B 7 in einfacher Holzkonstruktion auszuführen.

B 9. Einfriedigungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 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 0,80 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Maschendrahtzäune mit mindestens einem Rank- oder Schlinggewächs pro 15 lfm zulässig.
Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrammbord), 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 von Einfriedigungen bei landwirtschaftlichen Flächen darf 1,50 m nicht überschreiten und ist in einer transparenten Art z. B. Knotengeflechtzaun zulässig.

B 10. Rundfunk- und Fernsehantennen: (§ 73 Abs.1, Nr.3 LBO)

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

B 11. Ordnungswidrigkeiten: (§ 74 Abs.2, Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

C HINWEISE

C 1. Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne und Baulinien:

Dieser Bebauungsplan ersetzt:

- im Bereich Ellenberger Straße den südlichen Teil des nicht qualifizierten Beb.Plan "Hofäcker" genehmigt am 25.01.1950.
- die zwischen Hornbergstraße, Ellenberger Straße und Wohnweg 1 befindliche Baulinie vom 31.05.1938 vollständig.

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 die in der Regel neben dem öffentlichen Kanal liegende öffentliche Drainage einzuleiten.

C 4. Regenwasserrückhaltung:

Die Regenwasserrückhaltung erfolgt über Versickerungsgräben und Regenrückhalteteich. Für die nicht an diese Rückhaltesysteme angeschlossenen Baugrundstücke wird empfohlen im Zuge der Einzelbauvorhaben auf jedem Baugrundstück Regenwasserzisternen herzustellen.
Die Behälter sollen so ausgebildet werden, daß bei Regenwetter ein freier Speicherraum von mind. 2,0 m^3 je 100 m^2 befestigter (versiegelter) Grundstücksfläche zur Verfügung steht.

C 5. 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 6. 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 13 der Begründung).

C 7. Grünordnungsplan:

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden auf der Basis der grünordnerischen Bestandsaufnahme des Büros Geo Team GmbH vom 05.12.1994 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

C 8. 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.