

KREIS : OSTALB  
STADT : ELLWANGEN  
GEMARKUNG : RINDELBACH  
FLUR :

PLANGEBIET NR: 621.4059

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS  
§ 2 ABS. 1 BAUGB  
GEFASST AM: 23.07.2015  
UND IM AMTSBLATT NR. 35  
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT  
AM 28.08.2015

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG  
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB  
LAUT BESCHLUSS VOM 23.07.2015  
DURCHFÜHRT  
VOM 02.09.2015 BIS 17.09.2015  
BEHÖRDENBETEILIGUNG 06.08.2015 BIS 11.09.2015

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEFASST AM 23.03.2017  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB  
LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 14  
VOM 18.04.2017 BIS 19.05.2017

ERNEUTER ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEFASST AM 21.06.2018  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB  
LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 26  
VOM 09.07.2018 BIS 20.08.2018

ENTWURF GEFERTIGT  
STADTPLANUNG ELLWANGEN/JAGST  
  
DEN 14.02.2017 / 17.05.2018 / 24.09.2018

SATZUNGSBESCHLUSS  
GEMÄSS §10 BAUGB UND § 74 LBO  
VOM GEMEINDERAT GEFASST  
AM 25.10.2018

AUSGEFERTIGT:  
DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN AM 25.10.2018  
GEFASSTEN SATZUNGSBESCHLÜSSEN WIRD BESTÄTIGT.  
ELLWANGEN/JAGST, 02.10.2019

GEZ: VOLKER GRAB  
BÜRGERMEISTER

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT  
NR 41 AM 11.10.2019  
ZUR BEURKUNDUNG  
STADTENTWICKLUNG UND WIFÖ - STADTPLANUNG  
ELLWANGEN/JAGST, 09.10.2019

# BEBAUUNGSPLAN

## UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### "HOFÄCKER II"

TEIL 1 - PLANTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - Textteil

SPITALSTRASSE 4  
73479 ELLWANGEN  
TEL. 07961/84-387  
e-mail: stadtplanung@ellwangen.de

  
STADT ELLWANGEN  
STADTENTWICKLUNG UND WIFÖ

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hofäcker II“ in Eigenzell Textteil

## Gesetzliche Grundlagen

Nach **§ 245 c BauGB** wird dieses Verfahren, das förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden ist, nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften fortgeführt, da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz zur Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom Art. 1 vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) in Kraft getreten 26. November 2014

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. IS. 1548) in Kraft getreten 20. September 2013.

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), in Kraft getreten am 1. März 2010 zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501)

**Planzeichenverordnung** in der gültigen Fassung.

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1 Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen im Sinne § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

#### 1.2 Die Fläche „GA 1“ im Nordosten des Geltungsbereichs ist eine Fläche ausschließlich für Garagen. Sie ist nicht dem WA zugeordnet, weshalb § 12 Abs. 2 und 3 BauNVO insoweit keine Anwendung findet.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

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

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Festsetzungen entsprechend Einschrieben im Planteil.

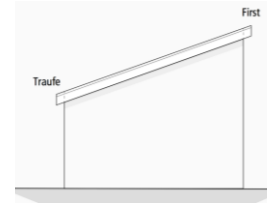
#### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse durch Planeinschrieb festgesetzt.

### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die maximal zulässigen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind in den Nutzungsschablonen im Planteil angegeben. Je nach Dachform gelten unterschiedliche maximal zulässige Traufhöhen (TH). Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt bei der Traufhöhe der Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut auf den Traufseiten, bei der Firsthöhe der höchste Punkt des oberen Dachabschlusses.

Bei Pultdächern bildet die untere Kante die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.



Ausnahmen: Untergeordnete Bauteile wie Zwerchhäuser, durchgehende Gaupen, Treppenhäuser (u.ä.) dürfen bis zu 2,00 m höher sein als die zulässige Traufhöhe.

## 3 Höhenlage

(§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ergibt sich aus den Eintragungen im Planteil. Von den dortigen Werten über Normal Null (NN) darf um +/- 25 cm abgewichen werden.

## 4 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist als offene Bauweise (o) festgesetzt.

## 5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

## 6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit Zufahrten und Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

### 6.1 Stellplätze und Garagen mit Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4, 10, 20 und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12, § 16 und § 23 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nicht zulässig in den Flächen zwischen den Baufenstern und dem öffentlichem Verkehrsraum. Auf der restlichen Grundstücksfläche und innerhalb der mit „Ga1“ und „Ga2“ gekennzeichneten Flächen sind sie zulässig.

Stellplätze sind bei senkrechter oder schräger Aufstellung zur Straßenachse in einem Abstand von mindestens 0,35 m zum Fahrbahnrand zulässig, ansonsten in einem Abstand von mindestens 2,0 m.

Innerhalb der mit „Ga1“ gekennzeichneten Fläche sind ein oder mehrere Carport/s und/oder Garagen/-gebäude mit einer Gebäudehöhe (höchster Punkt des oberen Dachabschlusses) von maximal 4,00 m entlang der Westgrenze der Fläche „Ga1“ und maximal 5,00 m entlang der Ostgrenze zulässig. Innerhalb der Fläche „Ga1“ muss nach Westen abweichend zum Bauordnungsrecht kein Grenzabstand zum Nachbargrundstück eingehalten werden (§ 9 (1) 2a BauGB).

### 6.2 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Bereich von Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder von Nebenanlagen freizuhalten. Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind zwischen den Baufenstern und öffentlicher Verkehrsfläche bis auf Fahrradabstellanlagen und Einfriedigungen nicht zulässig. Alle Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Nebenanlagen und bauliche Anlagen mit einer Gesamthöhe von mehr als maximal 3,0 m über der bestehenden Geländeoberfläche sind nur ausnahmsweise zulässig.

## 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung und Höhenlage der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Der platzartige Wendebereich am nördlichen Ende der

Erschließungsstraße wird als gemischte Verkehrsfläche ohne durchgängigen Gehweg festgesetzt (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: gemischte Verkehrsfläche).

## **8 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 8.1 Stellplätze, Zufahrten, sonstige Wege und befestigte größere Freiflächen müssen wasserdurchlässig hergestellt werden, z.B. mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen oder als wassergebundene Decke.
- 8.2 Bodenschutz: Der belebte Oberboden ist durch fachgerechtes Abheben, Zwischenlagern und Wiederverwenden zu sichern.
- 8.3 Dachbegrünung  
Flachdächer sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten, Substrathöhe > 10 cm.

## **9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 (1) 24 BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB)

- 9.1 Lärmschutzwände LSW 1 und LSW 2 sowie bedingte Festsetzung Schallimmissionsschutz:  
Im WA 2, WA 3, und WA 4 sind Wohnbauvorhaben erst dann zulässig, wenn die im Planteil festgesetzten Lärmschutzwände LSW 1 und LSW 2 realisiert sind. Höhe, Standort und Ausdehnung der beiden Lärmschutzwände sind im Planteil festgesetzt. Die Lärmschutzwand LSW 2 kann auch als Wall-Wand-Kombination hergestellt werden, d.h. ein Lärmschutzwand im unteren Bereich und darauf eine Lärmschutzwand bis zur festgesetzten Gesamthöhe.  
Die Baurechtsbehörde kann Abweichungen davon zulassen, wenn gutachterlich nachgewiesen ist, dass durch die Abweichung keine schalltechnische Verschlechterung eintritt (gleichwertige Alternative). Dies kann beispielsweise im Nordosten der Fall sein bei Herstellung eines geschlossenen Fahrzeugunterstandes für Fahrzeuge durch den benachbarten Betrieb mit gleicher Abschirmwirkung wie die Lärmschutzwand LSW 1. Dann kann die LSW 1 bei entsprechendem gutachterlichen Nachweis entfallen oder in ihren Ausmaßen reduziert werden.
- 9.2 Im WA 3 gilt:  
Die Grundrisse im Dachgeschoss (1. OG) sind so zu gestalten, dass innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Flächen (Dreieck-Linie) die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nach Süden, Westen oder Norden orientiert sind.  
Ausnahme: können auch innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Flächen (Dreieck-Linie) Fenster von Wohn- und Schlafräumen nach Osten vorgesehen werden, wenn diese festverglast ausgebildet werden und der erforderliche Luftwechsel gegebenenfalls mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen bewerkstelligt wird (Anforderung an Fenster und Lüftung: Schallschutzklasse 2).  
Geneigte Fenster, z.B. Dachflächenfenster, von Wohn- und Schlafräumen dürfen nur festverglast ausgebildet werden. Die Baurechtsbehörde kann Abweichungen davon in Form von offenbaren geneigten (Dachflächen-) Fenstern von Wohn- und Schlafräumen zulassen, wenn zuvor gutachterlich nachgewiesen ist, dass die Richtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet im konkreten Einzelfall eingehalten sind.  
Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Flächen (Dreieck-Linie) sind alle Gebäudeteile, auch untergeordnete Bauteile, nur parallel zur Richtung der Baugrenzen zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB).  
Wohn- und Schlafräume sind nur in den Geschosslagen Erdgeschoss, erstes Obergeschoss (=Dachgeschoss) und Untergeschoss zulässig.  
Die Umsetzung der baulichen Lärmschutzmaßnahmen ist im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs nachzuweisen.

### 9.3 Im WA 4 gilt:

Die Grundrisse im Dachgeschoss (1. OG) sind so zu gestalten, dass die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nach Süden oder Westen orientiert sind.

Ausnahmsweise können auch Fenster von Wohn- und Schlafräumen nach Norden und Osten vorgesehen werden, wenn diese festverglast ausgebildet werden und der erforderliche Luftwechsel gegebenenfalls mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen bewerkstelligt wird (Anforderung an Fenster und Lüftung: Schallschutzklasse 2).

Geneigte Fenster, z.B. Dachflächenfenster, von Wohn- und Schlafräumen dürfen nur festverglast ausgebildet werden. Die Baurechtsbehörde kann Abweichungen davon in Form von offenbaren geneigten (Dachflächen-) Fenstern von Wohn- und Schlafräumen zulassen, wenn zuvor gutachterlich nachgewiesen ist, dass die Richtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet im konkreten Einzelfall eingehalten sind.

Innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Flächen (Dreieck-Linie) sind alle Gebäudeteile, auch untergeordnete Bauteile, nur parallel zur Richtung der Baugrenzen zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB).

Wohn- und Schlafräume sind nur in den Geschosslagen Erdgeschoss, erstes Obergeschoss (=Dachgeschoss) und Untergeschoss zulässig.

Die Umsetzung der baulichen Lärmschutzmaßnahmen ist im Rahmen des jeweiligen Baugesuchs nachzuweisen.

- 9.4 Im WA2 sind Wohn- und Schlafräume nur in den Geschosslagen Erdgeschoss und Untergeschoss zulässig. Im WA2 dürfen geneigte Fenster, z.B. Dachflächenfenster, von Wohn- und Schlafräumen nur festverglast ausgebildet werden. Die Baurechtsbehörde kann Abweichungen davon in Form von offenbaren geneigten (Dachflächen-) Fenstern von Wohn- und Schlafräumen zulassen, wenn zuvor gutachterlich nachgewiesen ist, dass die Richtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet im konkreten Einzelfall eingehalten sind.
- 9.5 Mit der im Planteil mit „LSW 1“ gekennzeichneten Lärmschutzwand muss zu den Nachbargrundstücken im Norden, Osten, Süden und Westen abweichend zum Bauordnungsrecht kein Grenzabstand eingehalten werden (§ 9 (1) 2a BauGB).
- 9.6 Mit der im Planteil mit „LSW 2“ gekennzeichneten Lärmschutzwand ist gegenüber dem Nachbargrundstück im Norden ein Grenzabstand von 2,0 m zulässig (§ 9 (1) 2a BauGB).

## 10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Anpflanzung von Einzelbäumen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Davon ist entlang der direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ein Baum mit 2,00 m bis 2,50 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen (gilt nicht für Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung). Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Verschiebungen aufgrund von Erschließungsanlagen, Grundstücksgrenzen und / oder Gebäuden sind zulässig.

Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind entlang der Verkehrsflächen und zur freien Landschaft im Südosten des Plangebietes nur Hecken und Sträucher aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig (d.h. beispielsweise keine Thujahecken).

Für die festgesetzten Einzelbäume sind standorttypische, als heimisch geltende Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden. Siehe Anlage 1 - Pflanzliste.

Alle festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu erhalten.

Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch entsprechende Neupflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

## 11 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

Zwischen Flurstück 224, Ellenberger Straße 15 und den öffentlichen Stellplätzen ist zugunsten der Netzgesellschaft Ostwürttemberg Donau Ries GmbH, ein Leitungsrecht „LR1“ mit einem Schutzstreifen von 1 m Breite festgesetzt.

Innerhalb der Schutzstreifen sind keine tiefwurzelnden Gehölze und keine baulichen Anlagen, ausgenommen Einfriedigungen entsprechend der örtlichen Bauvorschriften zulässig. Der Bestand und der Betrieb der Versorgungsleitung darf nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

## B. Hinweise

### B.1. Denkmalschutz / Bodenfunde (§ 20 DSchG):

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Ellwangen (Sachgebiet Baurecht) 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

### B.2. Baugrund

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### B.3. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des fachtechnisch abgegrenzten und im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Holbach des ZV Rieswasserversorgung mit Sitz in Wört.

### B.4. Altlasten

Hinweis des Landratsamtes Ostalbkreis: Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten, keine ehem. Auffüllplätze und keine Verunreinigungen bekannt. Sollten im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten solche bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft, umgehend zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.

### B.5. Kriminalprävention

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet eine individuelle und kostenlose Bauplanberatung für Architekten und Bauwillige an.

### B.6. Freiflächengestaltung

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen (mind. im Maßstab 1:200) über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mindestens die Geländegestaltung (Geländeschnitt mit vorhandenem und geplantem Geländeverlauf zur Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken) und die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen. Siehe Anlage 1.

### B.7. Schallschutz hinsichtlich Luft-Wärme-Pumpen:

Zur Vermeidung späterer Lärmbeschwerden wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen) hingewiesen. In Tabelle 1 des Leitfadens sind die erforderlichen Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten dargestellt sowie die Schallleistungspegel, die dauerhaft einzuhalten sind.

### B.8. Straßenbeleuchtung - 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.

### B.9. Untersuchungen und Gutachten

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Lärmschutz „Hofäcker II Ellwangen – Eigenzell“ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hofäcker II“, vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, vom Dezember 2017 / März 2018
- Ellwangen-Eigenzell, Gärtnerei Michl, hier Bodenuntersuchung auf Pflanzenschutzmittel vom Büro für Ingenieurgeologie, BFI Zeiser GmbH & Co. KG, mit Datum vom 19.01.2015
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom Büro VisualÖkologie, mit Datum 17.08.2015

#### B.10. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213 BauGB insbesondere

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### B.11. Bisher bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs bisher bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften.

### C. Anlage - Pflanzliste

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

<b>Mostäpfel/ Verwertungäpfel:</b>	<b>Mostbirnen/ Verwertungsbirnen:</b>	<b>Kirschen:</b>
Josef Musch, Kaiser Wilhelm	Schweizer Wasserbirnen	Hedelfinger Riesen
Bittenfelder, Bohnapfel	Oberösterreich Weinbirnen	Büttners Knorpel
Maunzenapfel, Roter Trier Weinapfel	Gelbmöstler	Schneiders Knorpel
Brettacher, Hauxapfel	Grüne Jagdbirne	Wildkirsche
Wiltshire, Jacob Fischer		
Gewürzluke, Gravensteiner		
Öhringer Blutstreifling		

<b>Feldgehölze:</b>		<b>Gehölze, geeignet für Straßenrand und im Verkehrsgrün:</b>	
Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides	Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Säulenförmiger Spitzahorn	Acer platanoides
			'Columnare'
Kahle Felsenbirne	Amelanchier laevis	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus		
Haselnuss	Corylus avellana		
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Hainbuche	Carpinus betulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus
			'Fastigiata'
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	Apfel-Dorn	Crataegus 'Carrierei'
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Hahnen-Dorn	Crataegus crus-galli
Wildapfel	Malus communis	Zierapfelformen	Malus i. Sorten
Holzapfel	Malus sylvestris	Stiel-Eiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium	Großblaubige Mehlbeere	Sorbus aria 'Magnifica'
Stiel Eiche	Quercus robur		
Hundsrose	Rosa canina		
Mehlbeerbaum	Sorbus aria		
Speierling	Sorbus domestica		
Winterlinde	Tilia cordata		
Feldulme	Ulmus carpinifolia		

## **D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Dachgestaltung**

(§ 74 (1) 1 LBO)

#### **1.1 Zulässige Dachformen:**

- Hauptgebäude: Sattel-, Zelt-, Walm- und Pultdächer
- Nebengebäude: Dach mit gleicher Neigung wie das Hauptgebäude oder Flachdach
- Innerhalb der Fläche „Ga1“: Satteldach und Pultdach.

Die zulässigen Dachneigungen sind im Planteil eingetragen. Die Dachflächen müssen gleich geneigt sein, bei Walmdächern die gegenüberliegenden Dachflächen. Versetzte Sattel-/Pultdächer sind zulässig; bei einem Versatz von mehr als 1 m nur sofern der Versatz zur Belichtung von Räumen (Fenster) dient. Für untergeordnete Bauteile können Ausnahmen zugelassen werden.

#### **1.2 Dachdeckung**

Geneigte Dächer sind mit rot bis rotbraunen Ziegeln bzw. Betondachsteinen zu decken.

Pultdächer können begrünt werden (siehe planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 8.38.3 Dachbegrünung).

Flachdächer sind zu begrünen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen Punkt 8.38.3 Dachbegrünung).

Die Regelung gilt für Wintergärten nicht.

Fotovoltaik-/Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Neigung der Dächer anzubringen. Die Baurechtsbehörde kann ausnahmsweise eine andere Farbe der Dacheindeckung zulassen, sofern bei Pultdächern mindestens 98 % der Dachfläche, bei anderen Dachformen (SD, ZD, WD, versetztes PD/SD) mindestens 48 % der Dachfläche mit Fotovoltaik-/Solaranlagen belegt werden; die Farbe soll jener der aufgelegten Anlagen entsprechen.

#### **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. Zur Farbe der Dacheindeckung siehe oben.**

### **3. Werbeanlagen**

(§ 74 (1), 2 LBO)

#### **3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.**

#### **3.2 Zulässig sind verfahrensfreie Werbeanlagen. Verfahrensfrei sind Werbeanlagen bis max. 1,00 m².**



#### **4. Gestaltung von Garagenzufahrten**

(§ 74 (1) 1, 3 LBO)

- 4.1 Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten. Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen. (siehe Punkt 8.1 planungsrechtliche Festsetzungen)
- 4.2 Stellplätze und Garagen  
(§ 37 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)  
Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze und/oder Garagen bzw. Carports nachzuweisen. Halbe Plätze werden aufgerundet.  
Auf der Zufahrt zur Garage darf ein Stellplatz pro Baugrundstück angerechnet werden.

#### **5. Einfriedigungen**

(§ 74 (1) 3 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Verkehrsfläche darf 0,80 m nicht überschreiten. Mit lebenden Einfriedigungen, z.B. Hecken (keine Thujahecken) und Sträucher ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Lebende Einfriedigungen sind entsprechend zurückzuschneiden. (Siehe dazu auch planungsrechtliche Festsetzungen zu Bepflanzungen auf den Grundstücken.)  
Mit sonstigen Einfriedigungen ist nur entlang der öffentlichen Straße (dort wo kein Gehweg vorhanden ist) ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

#### **6. Aufschüttungen und Abgrabungen**

(§ 74 (1) 3 LBO)

Der Geländeaussgleich darf nur durch Böschungen erfolgen.  
Aufschüttungen sind bis höchstens 1,00 m, Abgrabungen bis höchstens 0,60 m zugelassen.  
Entlang von Grundstücksgrenzen sind nur Böschungen mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 zulässig. Stützmauern sind nur ausnahmsweise zulässig (Terrassen, Kellerabgänge u.ä.).

#### **7. Beschränkung von Außenantennen**

(§ 74 (1) 4 LBO)

Parabolantennen sind nur in einem dem Hintergrund angepassten Farbton mit matter Oberfläche zulässig. Sie sind möglichst so anzubringen, dass sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne als Gemeinschaftsanlage zulässig.

#### **8. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist über geeignete Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen oder flache Erdmulden) mit einem Nutzvolumen von mindestens 3 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche zu sammeln und gedrosselt mit 0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche abzuleiten. Die Regenwasserrückhalteeinrichtungen sollen so hergestellt werden, dass ein darüberhinausgehendes, zusätzliches Nutzvolumen ohne Drosselabfluss zur Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung (v.a. in trockenen Sommermonaten) zur Verfügung steht.

#### **9. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.