

KREIS : OSTALB  
STADT : ELLWANGEN  
GEMARKUNG : RINDELBACH  
FLUR : EIGENZELL

PLANGEBIET NR: 621.4059

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB  
GEFASST AM **08.07.1999**  
UND IM AMTSBLATT NR. **30**  
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT  
AM **30.07.1999**

BÜRGERBETEILIGUNG  
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB  
LAUT BESCHLUSS VOM **02.03.2000**  
VOM **20.03.2000** BIS **31.03.2000**

ENTWURF GEFERTIGT  
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN **23.06.2000**

*i.v. O. g. w.*

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEFASST AM **20.07.2000**  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT  
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB  
LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. **30**  
VOM **07.08.2000** BIS **08.09.2000**

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

AM **28.09.2000**

ENTWICKELT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB  
AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
RECHTSVERBINDLICH  
SEIT 08.01.1977 / 15.05.1982 / 20.09.1996

AUSFERTIGUNG  
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
MIT DEM AM **28.09.2000** GEFASSTEN  
SATZUNGSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.

ELLWANGEN/J., DEN **10.10.2000**

*kur*

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT  
AM **13.10.2000**

ZUR BEURKUNDUNG

STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST

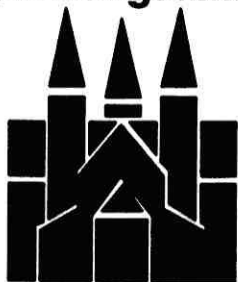
DEN ..... **16. OKT. 2000** .....



*Handwritten signature*

# ELLWANGEN

Stadtplanungsamt



Ellwangen / Jagst

## BEBAUUNGSPLAN "HORNBERGSTRASSE - NORD"

TEIL 1 - LAGEPLAN + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - TEXTTEIL



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "HORNBERGSTRASSE NORD" in Ellwangen-Eigenzell

Aufgrund BauGB i.d.R. vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 16.01.1998, sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 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 baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

##### A 1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) nach § 8 BauNVO

- Gemäß § 1 Abs. 4 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art des Betriebes und der Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.  
Es sind in den einzelnen Teilgebieten nur folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

GE(e)1:

Holzverarbeitende Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

GE(e)2:

Geschäfts-, Büro-, Lager-, Verwaltungsgebäude und sonstige die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sowie Wohngebäude, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

##### A 1.1.2 Grünfläche nach § 9 ABS. 1, Nr. 15 BauGB

###### Private Grünflächen

- Grünanlagen (Einbindung des Gewerbegebiets)  
Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen.  
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedigungen entsprechend B 9.  
Innerhalb der durch Planzeichen besonders gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung zweckdienlicher Anlagen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) nach § 9 ABS. 1, Nr. 16 BauGB zulässig.

##### A 1.1.3 Verkehrsfläche nach § 9 ABS. 1, Nr. 11 BauGB

#### A 1.2 Ausschluss bestimmter Arten von allgemeinen zulässigen Nutzungen: (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO sind im GE(e)1 und GE(e)2 nicht zulässig:  
Einzelhandelsbetriebe mit folgendem innenstadtrelevantem Sortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie- und Apothekenwaren



- wie medizinische und orthopädische Artikel, Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Pflegemittel, Kosmetika, Pharmazeutika, Lacke und Farben
- Blumen und zoologischer Bedarf
- Papier, Schreibwaren, Briefmarken und Druckereierzeugnisse, wie Bücher, Postkarten, Plakate
- Bekleidung, wie Oberbekleidung, Wäsche, Hüte, Schirme, Kurzwaren, Handarbeiten und Zubehör
- Heimtextilien, wie Bettwäsche, Gardinen, Dekorationsmaterial, lose Teppiche.
- Leder- und Pelzwaren, wie Schuhe, Galanteriewaren, Täschnerwaren
- Sportartikel, Sportbekleidung, einschließlich Fahrräder und Zubehör, Waffen, Feuerwerk, Jagdbedarf, Zelte
- Spielwaren und Bastelbedarf
- Haushaltswaren, wie Glas, Porzellan, Keramik, Kunststoff, Töpfe, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Bestecke, Korb- und Flechtwaren.
- Elektrowaren, wie Rundfunk-, Fernseh- und Videogeräte, Ton- und Bildträger, Nähmaschinen, Telefone, Bügeleisen
- Computer, Hard- und Software
- Baby- und Kinderausstattung
- Optische und feinmechanische Geräte, wie Fotos, Ferngläser, Mikroskope, Hörgeräte und Zubehör
- Uhren und Schmuck
- Musikalien, wie Musikinstrumente, Noten und Zubehör
- Büroartikel

#### A 1.3 Ausnahmen: (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Wohnungen im Sinne § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind im Bereich des GE(e)2 nur ausnahmsweise zulässig, sofern durch ein Lärmgutachten einer nach § 26 BImSchG bekanntgegebenen Stelle nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 (Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden) und 6.2 (Immissionsrichtwerte für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht überschritten werden.

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

#### A 1.4 Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

#### A 2. Bauweise: (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In GE(e)1 a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude von mehr als 50 m Länge sind zulässig.

In GE(e)2 o = offen

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

**A 3.1** Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Fläche mit folgenden Ausnahmen nicht zugelassen:

Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 9, unterirdische Zisternen und sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

**A 3.2** Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**A 3.3** Als Lagerplatz sind nur die besonders gekennzeichneten Flächen entsprechend der bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 10 zulässig.

**A 3.4** PKW-Stellplätze entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 7 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

**A 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:** (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Die Pflanzflächen im Süden, Osten und Norden sind in einem 5 m breiten Streifen 3-reihig als Strauchpflanzungen anzulegen. In diesen Strauchpflanzungen sind gemäß Planzeichen groß- bzw. mittelkronige Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Sorten gemäß A 6.2.1 und A 6.2.2).

Die Hecke im nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes muss 2-reihig aus Straucharten zusammengesetzt sein.

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist 50% der Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen. An den durch Planzeichen gekennzeichneten Stellen sind groß- bzw. mittelkronige Laubbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Sorten gemäß A 6.2.1 und A 6.2.2)

Im Nordwesten des Plangebietes sind an den durch Planzeichen gekennzeichneten Stellen standortgerechten groß- bzw. mittelkronigen Laubbaum-Hochstämme oder Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Sorten gemäß A 6.2.1). Obstbäume, die am Straßenrand stehen und erhalten bleiben, können angerechnet werden.

In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Begrünungsplan detailliert nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter, Rasen).



**A 5. Leitungsrechte:** (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ellwangen zur Durchleitung von Drainagewasser und Oberflächenwasser aus Feldwegseiten-graben.

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

**A 6.1 Pflanzbindung:**

Die im Plan gekennzeichneten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,5 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung 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. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

**A 6.2.1 Folgende Bäume und Baumgruppen sind zu pflanzen:**

- Großkronige Laubbäume  
z.B. Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Winter-Linde, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Gemeine Esche, Vogel-Kirsche
- Mittelkronige Laubbäume  
z.B. Feld-Ahorn, Vogelbeere, Weißdorn
- Obstbäume, z.B.  
Apfel: Kaiser Wilhelm, Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Hauxapfel, Jacob Fischer, Gewürzluke, Gravensteiner, Öhringer Blutstreifling  
Birne: Schweizer Wasserbirne, Oberösterreichischer Weinbirne, Gelbmöstler  
Kirsche: Hedelfinger Riesen, Büttners Knorpel, Wildkirsche

**A 6.2.2 Entsprechend Planzeichen sind Sträucher zu pflanzen:**

- z.B. Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Weissdorn, Liguster, Feldahorn, Schlehe, Traubenkirsche, roter Hartriegel, Holunder, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball

**A 7. Festsetzung baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen:** (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Gewerbegebiets sind Vorhaben ausgeschlossen, wenn dadurch unter Berücksichtigung der Summenwirkung von Schallimmissionen der verschiedenen Betriebsteile einschließlich der geplanten Nutzungen die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) im angrenzenden Dorfgebiet

tags L IRW = 60 dB (A)

nachts L IRW = 45 dB (A)

überschritten werden.

**B 3.2** Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens je 1,00 m zugelassen.



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

**B 4.1** Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

im GE(e)1:

Satteldächer mit einer Neigung zwischen  $7^{\circ}$  und  $25^{\circ}$ , jedoch beidseitig gleiche Neigung. Ausnahmsweise können Pultdächer mit einer zum Gebietsrand zeigenden Traufe und einer Dachneigung bis zu  $25^{\circ}$  zugelassen werden.

im GE(e)2:

Satteldächer mit einer Neigung zwischen  $25^{\circ}$  und  $38^{\circ}$ , jedoch beidseitig gleiche Neigung.

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

Die geneigten Dächer sind im GE(e)2 mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Im GE(e)1 ist nur rot bis rotbraunes Dachdeckungsmaterial zulässig.

Grasdach und begrünte Dächer sind zulässig.

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

Auffällige und grelle Farben sind nicht zulässig.

**B 7. Gestaltung von Stellplätzen: (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)**

Stellplätze:

PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrassen o.Ä.) herzustellen. Bei senkrecht aufgereihten Stellplätzen sind max. 5 unmittelbar nebeneinander liegende zulässig. Weitere Stellplätze sind durch eine mind. 2,50 m breite Grünfläche abzutrennen und durch Pflanzgerüste oder geschnittene Hecken zu umfassen.

**B 8. Dachgestaltung: (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)**

GE(e)1:

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

GE(e)2:

Als Dachaufbauten sind nur Dachgaupen mit geneigter Dachfläche und senkrechten Seitenflächen zulässig. Die Länge der einzelnen Gaupen darf nicht mehr als 2,50 m betragen. Dachgaupen müssen an der Traufe mind. 0,50 m und am Ortsgang mind. 2,50 m vom Hausgrund zurückgesetzt werden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

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

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen darf 2,0 m nicht überschreiten.

Die Einfriedigungen sind als bepflanzte, einfache Stahlgitterzäune zulässig. Die Freihaltung der Sichtfelder auch bei privaten Zu- und Ausfahrten ist zu gewährleisten.

**B 10. Lagerplatz:** (§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)

Die Gesamthöhe des Lagers auf den als Lagerplatz ausgewiesenen Flächen wird auf max. 4,50 m Höhe begrenzt.

**B 11. Ordnungswidrigkeiten:** (§ 75 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

**C BODENORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 19 bis § 28 BauGB)

**C 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.

**D HINWEISE**

**D 1. 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.

**D 2. Hinweis auf Schutzstreifen entlang der 20-KV-Freileitungen/-Kabel (einschl. Umspannstation) der EnBW ODR:**

Jeweils in 7,5 m Breite rechts und links der Leitungsachse der 20-KV-Freileitungen bzw. jeweils 0,5 m Breite bei 20-KV-Kabel ist ein Schutzstreifen festgelegt. Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt werden, leitungsgefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen und Anpflanzungen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird.

**D 3. 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.



D 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.

D 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 5 der Begründung).

D 6. 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.