

# STADT ELLWANGEN

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sportanlage Eigenzell“, 1. Änderung

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

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

ANERKANNT: Ellwangen, 28.03.2011/25.05.2011  
GEZ. ALDAG



**Joachim Zorn**  
Bauingenieur  
**Ulrich Haag**  
Landschaftsarchitekt

73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 53734  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de

GEFERTIGT: Aalen, 28.03.2011 / 25.05.2011

Projekt  
EL1101-01

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Haag".

73432 Aalen  
Glashütte 8  
Telefon 07361 87781  
Telefax 07361 87787

**stadtlandingenieure**

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**(§ 9 Abs. 1 BauGB)**

### **Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 31.07.2009 (BGBl. IS. 2585)

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 01.04.1991 (BGBl. I 1991, S. 58)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.  | ART DER NUTZUNG<br>§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO                              |   |
| 1.1 | Öffentliche Grünfläche<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB<br>-Zweckbestimmung Sportanlage- | Zulässig sind nur zweckgebundene Gebäude entsprechend dem Planeinschrieb sowie für die Nutzung notwendige Anlagen, Befestigungen und Begrenzungen.<br>Innerhalb des Baufenster 1 ist eine Kalthalle und im Baufenster 2 Sanitär-/Umkleide- und Schulungsgebäude zulässig. |
| 2.  | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>§§ 16-21a BauNVO           | Die Brutto-Grundfläche (GR) der zugelassenen baulichen Anlagen darf innerhalb des Baufensters 1 die Fläche von 500 m <sup>2</sup> , innerhalb des Baufensters 2 die Fläche von 1.500 m <sup>2</sup> nicht überschreiten.  |
| 3.  | HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE<br>§ 9 Abs. 3 BauGB                              | Die Gesamtgebäudehöhe (H) darf bezogen auf die geplante mittlere Geländehöhe im Baufenster 1 10,0 m und im Baufenster 2 11,5 m bis zum höchsten Punkt des oberen Dachabschlusses nicht überschreiten.   |
| 4.  | ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO            | Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Diese darf beim Baufenster 2 im Süden mit einem Dachvorsprung bis max. 4,5 m überschritten werden.  |
| 5.  | NEBENANLAGEN<br>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB   |   |
| 5.1 | Stellplätze<br>§ 12 Abs. 6 BauNVO  | Stellplätze sind nur innerhalb der bezeichneten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.  |
| 5.2 | Sonstige Nebenanlagen<br>§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO                                  | Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Zufahrtswege, Einfriedigungen und Ballfangzäune.   |

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND  
ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND  
LANDSCHAFT  
§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB

6.1.1 Befestigte Flächen

Alle funktional erforderlichen Wege und Platzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Stellplätze sind als Schotterrasenfläche zu gestalten.

Die Stellplätze sind durch Gliederung und Oberflächengestaltung in die Grünfläche einzufügen.

6.1.2 Regenwasserbehandlung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken der Sportanlagen zu puffern und verzögert in den westlich verlaufenden Graben einzuleiten.

Bei der Herstellung der Gebäude dürfen keine Baumaterialien verwendet werden, deren auswaschbaren Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen. Die Verwendung von nicht beschichtetem Kupfer, Zink und Bleiblechen für die Dächer oder Dachteile ist unzulässig.

6.1.3 Grünflächen

Auf den nicht bepflanzten Grünflächen außerhalb der Rasenspielfelder ist ein kräuterreicher Landschaftsrasen anzusäen, die Flächen sind extensiv zu pflegen (keine Düngung, 1-2 –malige Mahd/Jahr, frühester Mähzeitpunkt 15. Juni).

6.2 Pflanzgebot

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6.2.1 Pflanzgebot in der öffentlichen Grünfläche

Zur Durchgrünung des Gebietes sind innerhalb der Grünfläche 25 Laubbäume gemäß der Pflanzliste anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1m Höhe über Gelände mind. 16 – 18 cm betragen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

6.2.2 Flächenhaftes Pflanzgebot in der öffentlichen Grünfläche

Auf 70% der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind standortgerechte, einheimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den nicht bepflanzten Grünflächen ist ein kräuterreicher Landschaftsrasen anzusäen, die Flächen sind extensiv zu pflegen (keine Düngung, 1-2 –malige Mahd/Jahr, frühester Mähzeitpunkt 15. Juni).

---

**B     SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

**(§ 74 LBO)**

**Gesetzliche Grundlagen**

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 01.04.1991 (BGBl. I 1991, S. 58)

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

**1. GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN**

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

**1.1    Dachform, Dachneigung**

Für Hauptgebäude sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 38-48° bei SD1 und 15-20° bei SD2 zulässig.

**1.2    Dachdeckung**

Für die geneigten Dachflächen der Hauptgebäude sind Materialien in roter bis dunkelbrauner Farbe zu verwenden.

Glänzende oder reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig. Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Dachbegrünungen sind zulässig.

**1.3    Äußere Gestaltung**

Aufgrund der besonderen landschaftlichen Lage muss auf die Gestaltung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen besonderer Wert gelegt werden. Die Gebäude müssen in Gliederung des Baukörpers, Materialwahl und Farbgebung besonders landschaftsgerecht ausgeführt werden. Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen deshalb nicht mit reflektierenden Metallverkleidungen und grell leuchtenden bzw. reflektierender Farben ausgeführt werden.

**2. WERBEANLAGEN**

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

**3. REGENWASSERRÜCKHALTUNG**

§ 74 Abs.3 Nr. 2 LBO

Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche und gedrosseltem Ablauf (0,15-0,20 l/s x 100 m<sup>2</sup>) herzustellen.

---

## **C HINWEISE**

---

1. DENKMALSCHUTZ

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.
2. BODENSCHUTZ

Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.
3. BAUGRUND/ALTLASTEN

Ein geologisches Gutachten liegt nicht vor. Den Bauwilligen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 durchführen zu lassen.  
Sollten bei der weiteren Planung oder bei der späteren Ausführung Verunreinigung des Bodens/Grundwassers mit umweltgefährdeten Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, so ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht hinzuziehen.
4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Auf der Grundlage des EG-Grundriß ist im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.  
Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Baumarten:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Straucharten (natürliche Wuchshöhe bis 5 m)

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

5.      AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN  
         BEBAUUNGSPLÄNE
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportanlage Eigenzell“, 1. Änderung ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sportanlage Eigenzell“ vom 20.11.1987.
6.      HINWEIS AUF LAGE IM FLURBEREINIGUNGSGEBIET
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines laufenden Flurbereinigungsverfahrens. Die Flurbereinigung ist seit 27.10.2010 rechtsverbindlich.