

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

PLANGEBIET NR: 621. 40 60

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB  
GEFASST AM **17.05.2001**  
UND IM AMTSBLATT NR. **22**  
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT  
AM **01.06.2001**

BÜRGERBETEILIGUNG  
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB  
LAUT BESCHLUSS VOM **28.02.2002**  
DURCHFÜHRT  
VOM **14.03.2002** BIS **04.04.2002**

ENTWURF GEFERTIGT  
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST  
DEN **02.10.2003**

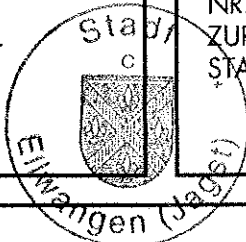
ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEFASST AM **18.07.2002**  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT  
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB  
LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR.: **30**  
VOM **05.08.2002** BIS **06.09.2002**

SATZUNGSBESCHLUSS  
GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 74 LBO  
VOM GEMEINDERAT GEFASST  
AM **01.04.2004**

ERNEUTER ENTWURFS - UND AUFSTELLUNGS-  
BESCHLUSS  
GEFASST AM **19.12.2002**  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS. 3 BAUGB  
LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR.: **2**  
VOM **20.01.2003** BIS **03.02.2003**

AUSFERTIGUNG  
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
MIT DEM AM **01.04.2004** GEFASSTEN  
SATZUNGSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.  
ELLWANGEN/J., DEN **02.04.2004**  
GEZ. BUX  
BÜRGERMEISTER

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT  
NR.: **15** AM **08.04.2004**  
ZUR BEURKUNDUNG  
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST  
DEN .. **27. MAY 2004** .....



# ELLWANGEN



## BEBAUUNGSPLAN " BRÜHL II "

Teil 1 - Lageplan + Zeichenerklärung

Teil 2 - Planungsrechtliche Festsetzungen /  
Örtliche Bauvorschriften



0 10 20 30 40 50 60 m

# **Bebauungsplan Rattstadt "Brühl II"**

## **Textliche Festsetzungen**

### **Gesetzliche Grundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie BGBl. 2001 I S. 1950).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90** - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1 Art der baulichen Nutzungen**

(9 (1) 1 BauGB)

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

#### **2 Grünflächen**

(9 (1) 1 BauGB)

##### **2.1 Öffentliche Grünflächen**

###### Kinderspielplatz

Bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck dienen sind zulässig.

###### Sonstige öffentliche Grünflächen

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

###### Ausnahmen

Sitzbänke, Versickerungsmulden für Regenwasser, sowie Wassergräben und Wasserrückhaltebecken.

##### **2.2 Private Grünflächen**

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

#### **3 Maß der baulichen Nutzung**

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

##### **3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)** (§§ 19 und 20 BauNVO)

Im Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl und die zulässige Geschossflächenzahl durch Planbeschrieb festgesetzt.

#### **4 Höhenlage**

(9 (2) BauGB)

##### **4.1 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

Die im Plan festgesetzten max. Gebäudehöhen beziehen sich auf den Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an den Traufseiten, jeweils gemessen an der tiefsten Stelle der im Baugesuch ausgewiesenen geplanten Geländeoberfläche.

- 4.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird wie folgt festgesetzt:

EFH max. 50 cm über Oberkante Straße (Fahrbahnachse), gemessen in Verlängerung des Hausgrundes, an der höchsten Stelle der Straße.

## **5 Bauweise**

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

## **6 Zahl der Wohneinheiten**

(9 (1) 6 BauGB)

Pro Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

## **7 Nebenanlagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB)

### **7.1 Stellplätze und Garagen**

(§ 12 (6) BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### **7.2 Sonstige Nebenanlagen**

(§ 14 (1) BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Flächen für Garagen und der Flächen für Stellplätze zulässig.

Ausnahmen:

Kinderspielgeräte und Einfriedigungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **8 Maßnahmen 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.

- 8.2 Regenwasserversickerung/Regenwassernutzung: Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen mit Aufstauraum zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu nutzen bzw. gedrosselt abzuleiten.  
Je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche müssen 2 m<sup>3</sup> freier Speicherraum zur Verfügung stehen.

- 8.3 Bodenschutz: Der belebte Oberboden ist durch fachgerechtes Abheben, Zwischenlagern und Wiederverwenden zu sichern.

## **9 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes**

(9 (1) 24 BauGB)

### **9.1 Lärmschutz**

Entlang der L 2220 ist eine Fläche für die Aufschüttung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 4 m über Straßenoberkante L 2220 festgesetzt.

## **10 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

- 10.1 Für die im Plan festgesetzten Flächen und Einzelbäume sind standorttypische, als heimisch geltende Arten zu verwenden (siehe unter Hinweise Punkt 8)

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und insbesondere während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

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

Hierzu wird auf die DIN 18 920 ( Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) verwiesen.

#### 10.2 Dachbegrünung

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

Substrathöhe > 10 cm.

### **11 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers:**

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

## **B. Sicherung der Bauleitplanung**

### **1 Teilungsgenehmigung**

(§19 (1) BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen Grundstücksteilungen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Gemeinde.

## **C. Hinweise**

### **1. Hinweis auf Bodenfunde:**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 20 Denkmalschutzgesetz), sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird nach § 27 DSchG verwiesen.

### **2. Hinweis zur Entwässerung**

Der Kanal im Plangebiet liegt in Teilen des Gebietes nur 2- 3 m tief. Für die Entwässerung der Untergeschosse der Gebäude im Nordosten des Plangebietes ist in der Regel eine Hebeanlage erforderlich. Die Erforderlichkeit muss im Rahmen des Bauvorhabens konkret geprüft werden.

### **3. Regenwasserversickerung**

Es wird empfohlen befestigte Flächen der nicht überbauten Grundstücksflächen in seitlich angeordneten Vegetationsflächen bzw. in dezentrale Sickerflächen oder -mulden nach ATV 138 (außer Sickerschächte) zu entwässern, soweit die Bodenbeschaffenheit dies zulässt (siehe Begründung Punkt 5.2 Geologie).

### **4. Altlasten**

Im Rahmen der Erhebung von Altlasten ist im Plangebiet ein sog. Altstandort bekannt. Hinweis des Landratsamtes Ostalbkreis (Umweltamt)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten, keine ehem. Auffüllplätze und keine Bautätigkeiten solche bekannt werden, ist das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.

### **5. Lärmschutz**

Zum Plangebiet wurde eine Prognose über die Lärmimmission von Herrn Prof. Dipl. Ing. Dieter Maute mit Datum 29.12.01 erstellt.

Zu den hier gegebenen Empfehlungen Gebäudeplanung wird besonders hingewiesen (siehe Begründung Punkt 11).

6. 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.

7. Kriminalprävention

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

8. Freiflächengestaltung

Den Bauvorlagen soll mit dem Stellplatznachweis ein Freiflächengestaltungsplan M = 1:200 (Bepflanzungsplan) beigelegt werden.

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

**Mostäpfel/  
Verwertungsäpfel:**

Josef Musch  
Kaiser Wilhelm

Bittenfelder  
Bohnäpfel  
Maunzenäpfel  
Roter Trier Weinäpfel  
Brettacher  
Hauxäpfel  
Wiltshire  
Jacob Fischer  
Gewürzluke  
Gravensteiner  
Öhringer Blutstreifling

**Mostbirnen/  
Verwertungsbirnen:**

Schweizer Wasserbirnen  
Oberösterreicher  
Weinbirnen  
Gelbmöstler  
Grüne Jagdbirne

**Kirschen:**

Hedelfinger Riesen  
Büttners Knorpel  
  
Schneiders Knorpel  
Wildkirsche

**Feldgehölze:**

Feldahorn  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Kahle Felsenbirne  
Hainbuche  
Roter Hartriegel

Haselnuss/Waldhasel  
Eingriffiger Weißdorn

Pfaffenhütchen  
Gemeiner Liguster  
Rote Heckenkirsche  
Wildäpfel  
Holzäpfel  
Vogelkirsche  
Stieleiche  
Hundrose  
Mehlbeerbaum  
Speierling  
Winterlinde  
Feldulme

Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Amelanchier laevis  
Carpinus betulus  
Cornus sanguinea

Corylus avellana  
Crataegus monogyna

Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Malus communis  
Malus sylvestris  
Prunus avium  
Quercus robur  
Rosa carina  
Sorbus aria  
Sorbus domestica  
Tilia cordata  
Ulmus carpinifolia

**Gehölze, geeignet für Straßenrand und im  
Verkehrsgrün:**

Feldahorn  
Spitzahorn  
Säulenförmiges Spitzahorn  
Bergahorn  
Blutkastanie  
Gefülltblühende Roskastanie

Hainbuche  
Säulen-Weißbuche

Apfel-Dorn  
Hahnen-Dorn  
Gemeine Esche  
Zierapfelformen  
Stiel-Eiche  
Großlaubige Mehlbeere  
Oxelbeere  
Schwedische Mehlbeere  
Krim-Linde  
Amerikanische Stadtlinde  
Holländische Linde

Acer campestre  
Acer platanoides  
Acer platanoides Columnare  
Acer pseudoplatanus  
Aesculus carnea  
Aesculus hippocast  
Baumannii  
Carpinus betulus  
Carpinus betulus  
'Fastigiata'  
Crataegus 'Carrierei'  
Crataegus crus-galli  
Fraxinus excelsior  
Malus i. Sorten  
Quercus robur  
Sorbus aria 'Magnifica'  
  
Sorbus intermedia  
Tilia euchlora  
Tilia 'Greenspire'  
Tilia intermedia

Grundsätzlich gilt, das für Anpflanzungen und Ansaaten auf Kompensationsflächen nur Pflanzgut bzw. Saatenmischungen von Mutterpflanzen aus dem Naturraum Süddeutsches Hügel- und Bergland verwendet werden darf.

# **Satzung über Örtliche Bauvorschriften Rattstadt "Brühl II"**

## **Textliche Festsetzungen**

### **Gesetzliche Grundlagen**

**Landesbauordnung (LBO)** in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),  
zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90** - vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I, Seite 58).  
In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

#### **1 Dachgestaltung**

(§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 zulässige Dachform  
für Hauptgebäude - Satteldächer,  
für Nebengebäude - Satteldach mit gleicher Neigung wie das Hauptgebäude oder  
Flachdach  
Satteldächer sind mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch mit beidseitig gleicher  
Neigung, zulässig.
- 1.2 Dachdeckung  
Geneigte Dächer sind mit rot bis rotbraunen Ziegeln bzw. Betondachsteinen zu decken  
Flachdächer sind zu begrünen (siehe Punkt 10.2 planungsrechtliche Festsetzungen)
- 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.

#### **3 Gestaltung von Garagenzufahrten**

(§ 74(1), 3 LBO)

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.  
Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen. (siehe Punkt 8.1  
planungsrechtliche Festsetzungen)

#### **4 Einfriedigungen**

(§ 74(1), 3 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straße darf 0,80 m nicht  
überschreiten.

Mit lebenden Einfriedigungen (Hecken u.ä.) und bei Anschluss der Einfriedigung unmittelbar  
an die Fahrbahn, ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Lebende Einfriedigungen  
sind entsprechend zurückzuschneiden.

Höhere Einfriedigungen entlang der Straße sind nur ausnahmsweise zulässig.

**5 Aufschüttungen und Abgrabungen:**

(§ 74 (1) 3 LBO)

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

Aufschüttungen sind bis höchstens 1,00 m, Abgrabungen bis höchstens 0,60 m zugelassen.

**6 Rundfunk- und Fernsehantennen:**

(§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne oder ein farblich angepasster Parabolspiegel zulässig.

**7 Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt.