LANDKREIS : OSTALBKREIS
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : ELLWANGEN + RINDELBACH
FLUR : -

PLANGEBIET NR.:

**621.4054**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** GEMÄSS §2 ABS.1 BAUGB GEFASST AM 12.02.1998
UND IM AMTSBLATT NR. 9
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM 27.02.1998

**BÜRGERBETEILIGUNG** GEMÄSS § 3 ABS.1 BAUGB LAUT BESCHLUSS VOM 12.02.1998
DURCHGEFÜHRT AM 30.03.1998
VOM 09.03.1998 BIS 20.03.1998

**ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS**
GEFASST AM 17.12.1998
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS.2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 1
VOM 18.01.1999 BIS 19.02.1999

**SATZUNGSBESCHLUSS** GEMÄSS §10 BAUGB UND § 74 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST AM 24.06.1999

**GENEHMIGUNG** DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS GEMÄSS §10 ABS.2 BAUGB UND §74 ABS.7 LBO
VOM 14.10.1999
AZ 21-2.5.112-54.ELLWANGEN

Stadtplanungsamt Ellwangen

**IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS §10 ABS.3 BAUGB**
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 44 AM 05.11.1999
ZUR BEURKUNDUNG
BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN -7. FEB. 2000

**AUSGEFERTIGT:**
ELLWANGEN, DEN 20.10.1999

Stadt Ellwangen (Jagst)

# ELLWANGEN / JAGST

# BEBAUUNGSPLAN

## "BESEITIGUNG DER BAHNÜBERGÄNGE EICHKAPELLE UND MAUS IM ZUGE DER KREISSTRASSE 3228"

**TEIL 1 - LAGEPLAN 1** **TEIL 2 - LAGEPLAN 2** **TEIL 3 - LAGEPLAN 3**

**TEIL 4 - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN + ZEICHENERKLÄRUNG**

ENTWURF GEFERTIGT:
Ellwangen, den 25.11.1998

ENTWURF ANERKANNT:
Stadtplanungsamt Ellwangen, den 25.11.1998

FUCHS & PARTNER GbR
Beratende Ingenieure BDB-VBI
Hohenstaufenstraße 28 73479 Ellwangen / Jagst
Telefon (07961) 98 81-0 Telefax (07961) 5 37 34

Stadtplanungsamt Ellwangen / Jagst

0 10 30 50 Meter / M 1:500

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan **"Beseitigung der Bahnübergänge Eichkapelle und Maus im Zuge der Kreisstraße 3228 in Ellwangen-Rindelbach"**
in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. d. Fassung vom 27.08.1997 und BauNVO i. d. Fassung vom 23.01.1990)

### A 1 BAULICHE NUTZUNG

A 1.1 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

**A 1.11** Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

**A 1.12** Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

**A 1.13** Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**A 1.14** Öffentliche und private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**A 1.15** Flächen für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

**A 1.16** Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

A 1.2 AUSNAHMEN (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

MD :
Tankstellen sind nicht zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
MI :
Tankstellen sind, mit Ausnahme $MI_4$, nicht zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

A 1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)

entsprechend den Einschrieben im Plan.

### A 2 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Bauweise offen

### A 3 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne v. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wie folgt zugelassen:

A 3.1 Einfriedungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter Abschnitt B.

A 3.2 Pergolen und Spielgeräten.

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

A 3.4 Stellplätzen und überdeckten Stellplätzen (Carports), einschließlich Zufahrten und Zufahrten zu Garagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B.

A 3.5 Oberirdische Garagen in den mit Ga bezeichneten Flächen, erdüberdeckte Garagen in den mit EGa bezeichneten Flächen.

A 4 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte - wie im Plan dargestellt) sowie erfor-derliche Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

A 5 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zu Gunsten der Straßenbaulastträger wird der Unterführungsbereich der Bahnlinie mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt.

Südlich der neuen Bahnunterführung wird auf Flst. Nr. 58 Gemarkung Rindelbach (Bahngelände) zugunsten der Stadt Ellwangen ein Leitungsrecht $LR_1$ zur Einlegung einer Wasserversorgungs- und einer Abwasserleitung festgesetzt.

Auf Flst. Nr. 65 Gemarkung Rindelbach wird zugunsten der Stadt Ellwangen ein Leitungsrecht $LR_2$ zur Einlegung einer Wasserversorgungsleitung und einer Abwasserleitung festgesetzt.

Nördlich der neuen Bahnunterführung (im Bereich der alten Unterführung) wird auf Flst. Nr. 66 Gemarkung Rindelbach zugunsten der Stadt Ellwangen für die Ver- und Entsorgungsleitungen ein Leitungsrecht $LR_3$ festgesetzt.

Auf Flst. Nr. 58 (Bahngelände) und Flst. Nr. 76/1 Gemarkung Rindelbach wird zugunsten der Stadt Ellwangen ein Leitungsrecht $LR_4$ für die bestehende Gashauptleitung festgesetzt.

Auf Flst. Nr. 60 und Flst. Nr. 61 Gemarkung Rindelbach wird zugunsten der Stadt Ellwangen ein Leitungsrecht $LR_5$ für die bestehende Abwasserleitung festgesetzt.

Auf Flst. Nr. 1527/2 Gemarkung Ellwangen wird im Bereich des aufzulösenden Bahnübergangs Maus zugunsten der Stadt Ellwangen ein Leitungsrecht $LR_6$ zur Einlegung einer Entwässerungsleitung festgesetzt.

A 6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Zuge der Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in Landschaft und Natur die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend dem landschaftspflegerischen Begleitplan durchgeführt.

A 7 GRÜNORDNUNG

A 7.1 Pflanzgebot:
Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen hochstämmigen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch gleichartige zu ersetzen.

A 7.2 Pflanzbindung:
Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Buschgruppen sind dauernd zu erhalten.
Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch gleichartige zu ersetzen.

## B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO i. d. Fassung vom 08.08.1995 und § 9 Abs. 4 BauGB i. d. Fassung vom 27.08.1997)

### B 1 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 10° zugelassen werden.
Garagen und sonstige Nebengebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

### B 2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

| | |
|---|---|
| bei $MI_1$, $MI_3$, $MI_4$ und MD | max. 6,50 m |
| bei $MI_2$ | max. 4,50 m |

jeweils im Mittel 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 § 5 Abs. 6 LBO.

### B 3 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

B 3.1 Der Geländeausgleich zwischen den Baugrundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

B 3.2 Im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 1,00 m zugelassen.

B 3.3 Der Geländeausgleich zwischen den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen am Nordrand der Kressbachstraße kann durch Stützmauern, mit Naturstein verblendet, mit einer Höhe bis 2,0 m erfolgen.

### B 4 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

entsprechend den Einschrieben im Plan.

### B 5 DACHEINSCHNITTE (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

### B 6 DACHAUFBAUTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zuläßig:
Dachaufbauten mit geneigten Dachflächen als Giebel- oder Schleppgauben mit senkrecht stehenden Seitenflächen.
Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten, müssen waagrecht gemessen zum Hausgrund des Giebels mindestens 2,00 m und zum Hausgrund der Traufseite mindestens 0,50 m entfernt sein.

### B 7 DACHDECKUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Bei Wintergärten und Anlagen für Solarheizungen sind Eindeckungen mit Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

Extensiv begrünte Dächer sind auf Garagen oder überdachten Stellplätzen zulässig.

## B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO i. d. Fassung vom 08.08.1995 und § 9 Abs. 4 BauGB i. d. Fassung vom 27.08.1997)

### B 1 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 10° zugelassen werden.
Garagen und sonstige Nebengebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

### B 2 GEBÄUDEHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

bei $MI_1$, $MI_3$, $MI_4$ und MD max. 6,50 m
bei $MI_2$ max. 4,50 m

jeweils im Mittel 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 § 5 Abs. 6 LBO.

### B 3 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

B 3.1 Der Geländeausgleich zwischen den Baugrundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

B 3.2 Im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis max. 1,00 m zugelassen.

B 3.3 Der Geländeausgleich zwischen den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen am Nordrand der Kressbachstraße kann durch Stützmauern, mit Naturstein verblendet, mit einer Höhe bis 2,0 m erfolgen.

### B 4 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

entsprechend den Einschrieben im Plan.

### B 5 DACHEINSCHNITTE (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

### B 6 DACHAUFBAUTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zuläßig:
Dachaufbauten mit geneigten Dachflächen als Giebel- oder Schleppgauben mit senkrecht stehenden Seitenflächen.
Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten, müssen waagrecht gemessen zum Hausgrund des Giebels mindestens 2,00 m und zum Hausgrund der Traufseite mindestens 0,50 m entfernt sein.

### B 7 DACHDECKUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Bei Wintergärten und Anlagen für Solarheizungen sind Eindeckungen mit Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

Extensiv begrünte Dächer sind auf Garagen oder überdachten Stellplätzen zulässig.

B 8 GESTALTUNG VON STELLPLÄTZEN, GARAGENZUFAHRTEN, ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN UND GARTENHÄUSER/GESCHIRRHÜTTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

B 8.1 Stellplätze sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen

B 8.2 Garagenzufahrten sind in Pflaster in wasserdurchlässiger Bauweise oder Schotterrasen herzustellen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

B 8.3 Überdachte Stellplätze sind durch Pflanzgerüste zu umfassen. Die Überdachung ist mit Satteldach oder Flachdach in Verbindung mit den Bauvorschriften unter B 6 auszuführen.

B 8.4 Gartenhäuser/Geschirrhütten sind mit geneigten Dächern von 30° bis 48° in der Art der Dachdeckung entsprechend den Bauvorschriften unter B 6 in einfacher Holzkonstruktion auszuführen.
Extensiv begrünte Flachdächer sind zulässig.

B 9 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Einfriedungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen als Hecken oder Holzzäune , höchstens 0,80 m hoch, zulässig.

B 10 SCHAFFUNG VON STELLPLÄTZEN (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt.

B 11 REGENWASSERABLEITUNG (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Im Zuge der Einzelbauvorhaben sind auf jedem Baugrundstück Regenwasserzisternen herzustellen.
Die Behälter müssen so ausgebildet werden, daß bei Regenwetter ein freier Speicherraum von mind. 2,0 $m^3$ je 100 $m^2$ versiegelter Dachfläche zur Verfügung steht.

B 12 RUNDFUNK- UND FERNSEHANTENNEN (§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Rundfunk- und Fernsehantenne und ein Parabolspiegel zuläßig.

B 13 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 Bebauungsplanes bedarf zu ihrer Wirksamkeit gemäß § 19 Abs. 3 BauGB der Genehmigung der Stadt Ellwangen.

## D NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

### D 1 DENKMALRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

Die Eichkapelle (Eich 1) mit Brunnenkapelle ist ein eingetragenes Kulturdenkmal nach § 12 DSchG. Die ehemalige Schule (Eich 2) und das ehemalige Bahnwärterhaus (Eich 3) sind Kulturdenkmale allgemeiner Bedeutung nach § 2 DSchG.
Maßnahmen am und im Kulturdenkmal bedürfen nach § 8 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

### D 2 FESTSETZUNGEN AUFGRUND DES ALLGEMEINEN EISENBAHNGESETZES (AEG):

Die nach § 18 AEG festgesetzten Bahnbetriebsanlagen werden nachrichtlich dargestellt. Änderungen sind durch Planfeststellungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt abzusichern.

## E HINWEISE

### E 1 HINWEIS DES LANDESDENKMALSCHUTZES:

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.

### E 2 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.

### E 3 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.

### E 4 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).

### E 5 VERKEHRSPLANUNG ALS ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG:

Planmappe des Straßenbauamtes Ellwangen gefertigt vom Büro FUCHS & PARTNER GbR - 73479 Ellwangen, Hohenstaufenstraße 28; "Beseitigung der BÜe Eichkapelle und Maus mit Restausbau der OD Ellwangen-Rindelbach i. Z. d. Kreisstraße 3228 - VORENTWURF"
Stand: 20.12.1995, ergänzt durch Deckblätter der Lagepläne 2, 3 und 4 sowie der Höhenpläne 2.2 und 3.

### E 6 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN:

Planmappe des Straßenbauamtes Ellwangen gefertigt vom Büro Haag - 73432 Aalen, Glashütte 8; Stand 20.12.1995, ergänzt durch Deckblätter vom 16.04.1997.

### E 7 WASSERRECHTSGESUCH:

Planmappe des Straßenbauamtes Ellwangen gefertigt vom Büro FUCHS & PARTNER GbR - 73479 Ellwangen, Hohenstaufenstraße 28; Stand 20.10.1998.

E 8 AUSNAHME NACH § 24a Abs. 4, Nr. 2 LANDESNATURSCHUTZGESETZ:

Antrag auf Inanspruchnahme eines Biotops vom ...
Zulassung der Ausnahme durch das LRA Ostalbkreis vom ...

E 9 HINWEIS AUF AUFHEBUNG RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLÄNE:

Im Bereich nördlich der Kellerhausstraße die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes "Sportbereich Rindelbach - 1. Änderung und Erweiterung" in Kraft seit 14.03.1997.

E 10 HINWEIS DER DEUTSCHEN BAHN AG:

Bei Anpflanzungen entlang der Bahnlinie sind die Bestimmungen des Nachbarrechts und das Merkblatt der DB AG über Pflanzabstände zum Gleis zu beachten. Der Eigentümer der Bepflanzung ist grundsätzlich verpflichtet die Bepflanzung (Bäume und Gehölze) auf eigene Kosten zu pflegen, um eine Gefährdung des Bahnbetriebs auszuschließen.