

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

PLANGEBIET NR. 621. 40 57

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM **13.11.2003**
UND IM AMTSBLATT NR. **47**
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM **21.11.2003**

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM **13.11.2003**
DURCHFÜHRT AM
VOM **26.11.2003** BIS **10.12.2003**

ENTWURF GEFERTIGT
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN **23.12. 2003**

Addey

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM **11.03.2004**
ÖFFENTLICH AUSGELEGT
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. **13**
VOM **05.04.2004** BIS **07.05.2004**

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

AM **01.07.2004**

ENTWICKELT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

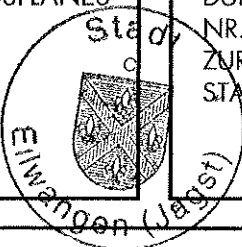
AUSFERTIGUNG
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANES
MIT DEM AM **01.07.2004** GEFASSTEN
SATZUNGSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.

ELLWANGEN/J., DEN **09.07.2004**

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. **29** AM **16.07.2004**
ZUR BEURKUNDUNG
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN

Addey
24. AUG. 2004



ELLWANGEN



BEBAUUNGSPLAN " Stocken - Hofäcker "

TEIL 1 - LAGEPLAN + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN/

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

M. 1: 500
0 10

20

30

40

50

60 m



Bebauungsplan „Stocken - Hofäcker“

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 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

1.1.1 Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 u. 9 BauNVO)

Die gemäß § 5 (3) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, im Sinne des § 4a, sind nicht zulässig.

2 Grünflächen

(9 (1) 1 BauGB)

2.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Innerhalb der privaten Grünflächen sind keinerlei bauliche Anlagen, Nebenanlagen oder Befestigungen 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 Planbeschreibung festgesetzt.

4 Höhenlage

(9 (2) BauGB)

4.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die im Plan festgesetzten max. Traufhöhe (TH) beziehen sich auf den Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut 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 (o) 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 Für Anpflanzungen und Ansaaten auf den, als privaten Grünflächen (Kompensationsflächen) ausgewiesenen Flächen, darf nur Pflanzgut bzw. Saatmischungen von Mutterpflanzen aus dem Naturraum Süddeutsches Hügel- und Bergland verwendet werden.

- 8.2 Stellplätze, Zufahrten, sonstige Wege und befestigte größere Freiflächen, müssen wasserdurchlässig hergestellt werden.

- 8.3 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 m² Dachfläche müssen 2 m³ freier Speicherraum zur Verfügung stehen.

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

9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

9.1 Für die im Plan festgesetzten Flächen und Einzelbäume

sind standorttypische, als heimisch geltende Arten zu verwenden (siehe unter Hinweise Punkt 8 Freiflachgestaltung).

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.

9.2 Dachbegrünung

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen und zu unterhalten.

Substrathöhe > 10 cm.

10 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 zur Energieversorgung

In Zone III eines Wasserschutzgebietes sind Erdwärmesonden grundsätzlich verboten.

2. 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.

3. Geologie und Boden

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung von Baugruben oder Gräben überwiegend mit Gesteinen der Bodenklasse 7 (DIN 18300) zu rechnen ist.

Insgesamt wird empfohlen gegebenenfalls Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 in Erwägung zu ziehen.

4. Hinweis Grundwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt am Rande der Zone III des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet LfU-Nr. 58 für den Zeckverband Rieswasserversorgung.

Das Plangebiet selbst liegt in dem fachtechnisch neu abgegrenzten Wasserschutzgebiet (weitere Wasserschutzzone).

5. Altlasten

Im Rahmen der Erhebung von Altlasten ist im Plangebiet kein sog. Altstandort bekannt.

Nördlich des Plangebietes auf den Flurstücken 122/0 und 125/0 befindet sich eine Auffüllfläche. Hier wurde zwischen 1950 und 1970 Hausmüll, Erdaushub und Bauschutt abgelagert. Der Auffüllbereich ist heute fast nicht mehr zu erkennen.

Im Rahmen der Untersuchung wurde die Fläche in der Vorklassifizierung als B (belassen) eingestuft.

Hinweis des Landratsamtes Ostalbkreis (Umweltamt)

Sollten weitere gewerbliche oder kommunale Altlasten, Ablagerungen und

Grundwasserschadensfälle bei weiteren Planungen bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.

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. Freiflachgestaltung

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

Beispielhafte Auflistung Standortgerechter und heimischer Gehölzarten:

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	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Kahle Felsenbirne	Amelanchier laevis
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss/Waldhase	Corylus avellana
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus communis
Holzäpfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Hundrose	Rosa carina
Mehlbeerbaum	Sorbus aria
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus carpinifolia

Gehölze, geeignet für Straßenrand und im Verkehrsgrün:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Säulenförmiges Spitzahorn	Acer platanoides
	Columnare
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Blutkastanie	Aesculus carnea
Gefülltblühende	Aesculus hippocast
Roskastanie	Baumannii
Hainbuche	Carpinus betulus
Säulen-Weißbuche	Carpinus betulus
	'Fastigiata'
Apfel-Dorn	Crataegus 'Carrierei'
Hahnen-Dorn	Crataegus crus-galli
Gemeine Esche	Fraxinus exelsior
Zierapfelformen	Malus i. Sorten
Stiel-Eiche	Quercus robur
Großlaubige Mehlbeere	Sorbus aria 'Magnifica'
Oxelbeere	
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Krim-Linde	Tilia euchlora
Amerikanische Stadtlinde	Tilia 'Greenspire'
Holländische Linde	Tilia intermedia

Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Stocken-Hofäcker"

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 9.2 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)

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 8.2
planungsrechtliche Festsetzungen)

4 Einfriedigungen

(§ 74(1), 3 LBO)

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

Mit lebende 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.