TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET NEUNHEIM-NEUNSTADT III 2. ABSCHNITT

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BAUGB i.d.F. vom 08.12.1986 und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 19.12.1986)

1. Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)
Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO
Sondergebiet (SO) Autobahnmeisterei nach § 11 BauNVO

b) Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Ausnahmen im Sinne von § 9 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 allgemein zulässig.

c) Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude und Hausgruppen von mehr als 50 m Länge sind zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO Abs. 1)
Entlang der K 3223 sind innerhalb eines Streifens von 15 m parallel zur Fahrbahn (gemessen von der Fahrbahnaußenkante) und entlang der L 1060 20 m parallel zur Fahrbahn keine Nebenanlagen zulässig.

4. Garagen (§ 23 Abs.5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellplätze
Anlieger an der L 1060 und K 3223 haben ihre Parkierungsflächen und Erschließungen der Gebäude und Grundstücke so zu gestalten und anzulegen, daß durch den dabei entstehenden Verkehr der Verkehr auf der L 1060 und K 3223 vor Blendwirkungen geschützt ist. Eine dichte Bepflanzung dieser Bereiche zur Aufhebung der Blendwirkung muß nachgewiesen werden.

6. Flächen 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 sowie erforderliche Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Öffentliche Stellflächen und Mehrzweckstreifen sind grundsätzlich in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen (Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter).

8. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m gemessen über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Parkplätze und Zufahrten im Bereich der Sichtflächen sind nicht zulässig.

9. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen (ausgenommen Einfriedungen) sowie Oberflächenversiegelung zulässig, ausgenommen sind Zu- und Ausfahrten. Die Flächen sind nach Maßgabe der Pflanzgebote landschaftsgestalterisch anzulegen.

10. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zweckdienliche bauliche Anlagen zulässig. Einfriedungen und private Werbeflächen etc. sind nicht zugelassen. Zu- und Ausfahrten durch öffentliche Grünflächen sind nur entlang der Ludwig-Lutz-Straße zulässig. Im Bereich der sonstigen öffentlichen Grünflächen sind Zu- und Ausfahrten nicht zulässig.

11. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Die im Lageplan schematisch dargestellten Wasserflächen sind innerhalb der Grünfläche als offene Gewässer, in Erdbauweise herzustellen. Notwendige Querungen des Bachlaufes für Ein- und Ausfahrten sind wie folgt herzustellen:

Überdeckte Verrohrung auf max. 7,50 m Länge, Flanken zum Graben hin im Neigungswinkel 1 : 2 abgeböscht und Rohrenden ins Erdreich eingebunden (siehe Regeldetails in der Begründung). Die Rohrsohle sollte ca. 10 cm tiefer als die Grabensohle liegen, der Rohrdurchmesser muß mind. 800 mm betragen (siehe Regeldetails in der Begründung). Diese Bachquerungsbauwerke sind baurechtlich genehmigungspflichtig.

12. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB)

a) Die als einfache Grasfläche ausgewiesenen Bereiche sind mit standortgerechter Regelsaatgutmischung einzusäen und als 1 bis 2-schürige Wiese zu unterhalten. Sonstiger Pflanzenaufwuchs ist nicht zulässig. Düngung und Einsatz chemischer Mittel ist untersagt.

b) Feldheckenpflanzung:
lockere, freiwachsende, ungeschnittene Hecken sind anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Heckenstreifen sind mit heimischen Laubgehölzen im Raster 1 m x 1 m zu bepflanzen. Pflanzgröße: Sträucher und Heister min. 60 cm hoch. Zur landschaftlichen Einformung dieser gestuften Randbereiche sind sanft anziehende Erdanschüttungen bis 2,50 m Höhe (siehe Regelschnitt) zugelassen.

c) Der als Wasserfläche ausgewiesene Bereich ist als Feuchtgraben und Retentionsfläche anzulegen. Sicker- und Drainwässer des Planungsgebietes sind dort einzuleiten und zurückzuhalten.

d) Bei der Anlage von Stellplätzen auf Privatgrundstücken sind mind. 50 % aller Plätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter, Rasen etc.)

e) Einfriedungen sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (siehe Vorschlagsliste in der Begründung); mind. 3 Gehölze pro Laufmeter Einfriedung, Pflanzgröße für Sträucher und Heister mind. 60cm, für Bäume 1. und 2. Ordnung mind. 1,50 m. Die Hecke muß aus Sträuchern und Bäumen zusammengesetzt sein.

f) Von den bei der Parzellierung entstehenden Grundstücken ist von jedem Anlieger auf seinem Grundstück je 400 qm Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum 1. Ordnung (Stammbusch oder Hochstamm) Stammumfang mind. 12-14 cm außerhalb der im Plan festgesetzten Pflanzgebote einzupflanzen.

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

13. Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen und Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten Einzellaubbäumen, Sträuchern und Heistern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten, Anzuchtsform Sträucher, Heister, Stammbüsche, Hochstämme. Gehölzarten siehe Vorschlagsliste in der Begründung.

14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Zur Unterbringung von Oberboden, Füllboden und Grubenaushub werden Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen ausgewiesen. Die Höhenlage und Ausformung der Schüttungen erfolgt gemäß Einschrieb im Plan. Zugelassen sind nur Erdmaterialien. Die Schüttflächen sind laufend zu rekultivieren.

15. Leitungsrechte
LR1 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ellwangen für die Einlegung einer Abwasserleitung, Breite 3,50 m.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs. 4 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986)

1. Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

im GI 1 max. 12 m Höhe, gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich dem einzelnen Baugesuch geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bei Flachdächern von Oberkante Attika. Ausnahmen für Silos, Fördereinrichtungen und ähnliche zweckdienliche Anlagen sind zulässig.

im GI 2 wie GI 1, jedoch max. 26 m Höhe

im SO wie GI 1

2. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind höchstens bis zu 1,0 m zugelassen. Der Geländeausgleich darf nur durch Geländemodellierung erfolgen.

3. Dachdeckung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Weiße und grell abstrahlende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

4. Farbgebung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Auffällige und grelle Farben sind nicht zulässig.

5. Einfriedungen (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Die Höhe der Grundstückseinfriedungen darf 2,0 m nicht überschreiten.
Die Einfriedungen sind als einfache Maschendrahtzäune zulässig entlang des Straßenraumes, außerdem Mauern beidseitig bepflanzt. Die Freihaltung der Sichtfelder auch bei privaten Zu- und Ausfahrten ist zu gewährleisten.

C WEITERE HINWEISE

1. Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne
Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

Bebauungsplan Indutriegebiet Neunstadt I v. 19.07.1972, Bebauungsplan Gewerbegebiet Neunstadt III 1. Abschnitt vom 27.07.1984.

2. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer (§ 126 BauGB)
Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und das Zubehör sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen, sowie
3. Amtliche Verkehrszeichen

auf seinem Grund zu dulden.

3. Hinweise 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 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

4. Hinweise zur Stellung der baulichen Anlagen
Die Stellung der baulichen Anlagen wird nicht zwingend vorgeschrieben, empfohlen wird jedoch aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen sowie wegen der anfallenden Erdmassen die Längsrichtung der Gebäude in Ost-Westrichtung zu stellen. Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude möglichst harmonisch anzuordnen, bzw. anzugliedern.

5. Hinweise zur Dachdeckung
Besonders erwünscht sind Grasdächer, begrünte Dächer und wasserbedeckte Dächer, welche Strahlungswärme absorbieren und Niederschlagswasser zurückhalten.

6. Hinweis auf Dachwässer
Dachwässer sind, soweit techn. möglich, auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten (Erdbecken etc. siehe Regeldetail).

ANGEZEIGT
Regierungspräsidium Stuttgart
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
21. AUG. 1989

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GI — INDUSTRIEGEBIET (§ 9 BAUNVO)
SO — SONDERGEBIET AUTOBAHNMEISTEREI (§ 11 ABS. 2 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) (§ 18 BAUNVO IN VERBINDUNG MIT § 2 ABS.5 LBO)
0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BAUNVO)

BAUWEISE

a — ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 ABS. 4 BAUNVO)

GRÜNFLÄCHEN

Ö — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE PARKANLAGE (§ 9 ABS.1, NR.15 BAUGB)
PRIV — PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 ABS.1, NR.15 BAUGB)

GRÜNORDNUNG

PFLANZGEBOT (§ 9 ABS.1 NR.25 A BAUGB) FÜR GROSSKRONIGEN EINZELBAUM
PFLANZGEBOT (§ 9 ABS.1 NR.25 A BAUGB) FÜR FLÄCHIGE ANPFLANZUNG MIT STRÄUCHERN UND HEISTERN
EINFACHE GRASFLÄCHE (WIESE)
FELDHECKENPFLANZUNG

SONSTIGE PLANZEICHEN

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG (FERNMELDEKABEL) UNTERIRDISCH (§ 9 ABS.1 NR.13 BAUGB)
WASSERFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.16 BAUGB)
VORGESCHLAGENE FUSSWEGEFÜHRUNG
Umspannstation
FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 ABS.1 NR.17 BAUGB)
VORGESCHLAGENER VERLAUF DES WASSERGRABENS
WALLHÖHE IN M ÜBER N.N. (NEUES SYSTEM)

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRUNDFLÄCHENZAHL	-----
-----	BAUWEISE

BEGRENZUNGSLINIEN

BAUGRENZE (§ 23 ABS.3 BAUNVO)
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB)
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS.7 BAUGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 ABS. 4 BAUNVO)
ABGRENZUNG PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN AUTOBAHNMEISTEREI
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES BEREITS BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR.10, 11, 26 und ABS. 2 BAUGB)
DAMM
GEHWEG
MEHRZWECKSTREIFEN
FAHRBAHN MIT GEPLANTER HÖHENLAGE Ü. NN UND GEPLANTEM LÄNGS- UND QUERGEFÄLLE
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
EINSCHNITT
ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT
SICHTFLÄCHEN
FELDWEG
FUSSWEG

STRASSENPLANUNG + GEODÄTISCHE BEARBEITUNG:

EBERHARD LORCH
ÖFFENTL. BEST. ING. FÜR VERM.TECHNIK
DEINBACHER STRASSE 28
7070 SCHWÄBISCH GMÜND
TEL. 07171/72939

KREIS: OSTALB
STADT: ELLWANGEN/JAGST
GEMARKUNG: RÖHLINGEN
FLUR: NEUNHEIM-NEUNSTADT

PLANGEBIET NR.: 621.4062/83

1 — AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS.1 BAUGB GEFASST AM 25.06.1981 / 23.02.1989 UND IM AMTSBLATT NR. 27 / 10 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 3.07.1981 / 10.03.1989

2 — BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS.1 BAUGB LAUT BESCHLUSS VOM 15.12.1988 DURCHGEFÜHRT AM VOM 15.12.1988 BIS 30.12.1988 Amtsblatt Nr. 52

3 — ENTWURF GEFERTIGT: Kirchheim/Ries Dipl.Ing. Paul Lutz, Fr. Landsch.-architekt, Badgasse 10, Kirchheim DEN 10.02.1989
(ENTWURF ANERKANNT STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN) DEN 10.02.89

4 — ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEFASST AM 23.02.1989 ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS.2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR.: 10 VOM 20.03.1989 BIS 21.04.1989

5 — SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 73 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST AM 5.07.1989

6 — ERKLÄRUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS STUTTGART GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB UND § 73 ABS. 5 LBO, DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD. VOM 21.08.1989 AZ. 22-251-2210-63-Ellwangen

7 — AUSGEFERTIGT ELLWANGEN, DEN 28. 8. 1989 IN VERTRETUNG DR. DIETER BÜRGERMEISTER
Stadt Ellwangen (Jagst)

8 — IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 33 AM 25.08.1989 ZUR BEURKUNDUNG BAUVERWALTUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST DEN 25.08.1989
Stadt Ellwangen (Jagst)

ELLWANGEN

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET NEUNHEIM/NEUNSTADT III 2.ABSCH.

0 20 60 100 M 1:1000

Lutz

Dipl.-Ing. Paul Lutz
Badgasse 10
7081 Kirchheim · Telefon (07362) 6261

Freier Garten- und Landschafts-Architekt BDLA