

KREIS: OSTALB
STADT: ELLWANGEN
GEMARKUNG: NEUNHEIM

PLANGEBIET NR. 621.4062

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

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM .
DURCHGEFÜHRT
VOM . BIS .

ENTWURF GEFERTIGT
STADTPLANUNG ELLWANGEN

ELLWANGEN, DEN 09.04.2018

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

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

AM .

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
VOM . BIS .

VERBINDLICHE BEHÖRDENBETEILIGUNG
VOM . BIS .

AUSGEFERTIGT
ELLWANGEN, DEN .

GEZ. .

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. . AM .
ZUR BEURKUNDUNG
STADT ELLWANGEN, DEN .

BEBAUUNGSPLAN

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"1. ÄNDERUNG GEWERBEGEBIET NEUNSTADT II"

TEIL 1 - PLANTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - TEXTTEIL

SPITALSTRASSE 4
73479 ELLWANGEN
TEL. 07961/84-387
stadtplanung@ellwangen.de



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „1. Änderung Gewerbegebiet Neunstadt II“ Textteil

Gesetzliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung 2017 (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
in der jeweils gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Neunstadt II“ wird in folgenden Punkten geändert:

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**
Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO i.V.m. § 9 (1) 17 und 25 BauGB):
Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist festgesetzt durch Planeinschrieb der zulässigen Gebäudehöhen (GH) über NN. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des oberen Dachabschlusses. Die zulässige Gebäudehöhe (GH) beinhaltet das gesamte Gebäude einschließlich Dach, Attika und Dachaufbauten.
Südlich der abgegrenzten Fläche, innerhalb derer Gebäude mit 531,5 m üNN Höhe zulässig sind, ist das Gelände auf eine Höhe von mindestens 508,50 m ü NN aufzuschütten und sind mindestens zwei hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- 2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO):**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Westen leicht vergrößert entsprechend Eintragung geänderte Baugrenze im Planteil.
- 3. Sichtflächen - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Die im Planteil eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten.
Die Abgrenzung der Sichtflächen am Knoten Anton-Doser-Straße / Dr.-Adolf-Schneider-Straße wird geändert; es gilt nur noch die im Planteil enthaltene neue Eintragung. Die Eintragung des früheren Sichtfeldes entfällt.
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung und Höhenlage der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen (am Hochregallager) dürfen die angrenzend zulässige maximale Gebäudehöhe von 526 m ü. NN bzw. 528 m ü. NN nicht überschreiten; die Fassadenflächen (des Hochregallagers) oberhalb von 526 bzw. 528 m ü. NN sind nur in einem einheitlichen hellgrauen Farbton zulässig. Leuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind neben den bisher bereits zulässigen Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m oder lockere Bepflanzung auch Draht- oder Metallzäune (max. 40 % der Ansichtsfläche gleichmäßig geschlossen) in der gleichen Höhe zulässig. Im Bereich der Sichtfelder niedrigere Bepflanzung/Zäune bis max. 0,8 m Höhe über angrenzender Straßenoberkante. Mit Einfriedungen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

3. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen soll möglichst über eine belebte Bodenschicht auf dem eigenen Baugrundstück versickert werden. Wenn dies nicht erfolgt bzw. nicht möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen über geeignete Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen, Regenrückhaltebecken, Dachbegrünung) mit einem Nutzvolumen von mindestens 2 m³ / 100 m² Dachfläche zu sammeln und gedrosselt mit 0,15 l/s je 100 m² angeschlossener Dachfläche in die Ortskanalisation im Süden in der Röhlinger Straße einzuleiten.

Bei einer Dachbegrünung mit mehr als 10 cm Humus-/Substrataufbau kann die Niederschlagswasserrückhaltung für diesen Gebäudeteil entfallen. Unverbindlicher Hinweis: bei einer derartigen Dachbegrünung reduziert sich die Niederschlagswassergebühr (nach derzeitiger Satzung nur ca. 30% der anfallenden Gebühr).

Empfehlung: Die Regenwasserrückhalteeinrichtungen sollten so hergestellt werden, dass ein darüberhinausgehendes, zusätzliches Nutzvolumen ohne Drosselabfluss zur Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung (v.a. in trockenen Sommermonaten) zur Verfügung steht.

C. Hinweis

Im Übrigen gelten weiterhin die Festsetzungen

- des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Neunstadt II“
- der Änderung der Bebauungspläne (Sortimentsfestsetzungen)
 - „Industriegebiet Neunstadt“,
 - „Gewerbegebiet Neunstadt II“,
 - „Gewerbegebiet Neunstadt III – 1. Abschnitt“,
 - „Gewerbegebiet Neunheim/Neunstadt III – 2. Abschnitt“
- Des Bebauungsplans vereinfachte Änderung Gewerbegebiet
 - Aufhebung des Ein- und Ausfahrtsverbots
 - „Gewerbegebiet Neunstadt II“,
 - „Gewerbegebiet Neunstadt III – 1. Abschnitt“,
 - „Gewerbegebiet Neunheim/Neunstadt III – 2. Abschnitt“.