

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : RÖHLINGEN
FLUR : NEUNHEIM

PLANGEBIET NR: 621.40 62

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM **02.10.96/06.03.97 / 20.07.2000**
UND IM AMTSBLATT NR **43/11/30**
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM **25.10.1996/14.03.1997/ 28.07.2000**

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM **02.10.1996**
DURCHGEFÜHRT AM
VOM **04.11.96** BIS **18.11.96**

ENTWURF GEFERTIGT
STADTVERWALTUNG ELLWANGEN/JAGST
DEN **12.07.2000 / 10. 10. 2000**

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 06.03.1997
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR. **11/30**
VOM **24.03.97** BIS **25.04.97**
0708.00 - 0809.00

SATZUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 10 BAUGB U. § 73 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM **25.10.2000**

ENTWICKELT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB
AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH
SEIT 08.01.1977 /

AUSGEFERTIGT:
ELLWANGEN/J., DEN **24.10.00**

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. **44** AM **03.11.2000**
ZUR BEURKUNDUNG
BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN **10 NOV. 2000**

ELLWANGEN



BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

"NEUNHEIM / NEUNSTADT IV"

Teil 1 Lageplan

Teil 2 Textteil

M. 1:1000

0 20 40 60 80 100 120 m



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neunheim-Neunstadt IV", Ellwangen-Neunheim

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 16.01.1998 sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 wird in Ergänzung der Planeinzeichnung folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO

eingeschränktes Industriegebiet (Gle) nach § 9 BauNVO

öffentliche Grünflächen 'Grünanlage' nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen.

Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

b) Ausschuß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 9 Abs.2 Nr.1 BauNVO sind

im GI und Gle nicht zulässig:

Einzelhandelsbetriebe mit folgendem innenstadtrelevanten Sortiment:

- **Nahrungs- und Genußmittel**
- **Drogerie- und Apothekerwaren**
wie medizinische und orthopädische Artikel, Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Pflegemittel, Kosmetika, Pharmazeutika, Lacke und Farben.
- **Blumen und zoologischer Bedarf**
- **Papier, Schreibwaren, Briefmarken und Druckereierzeugnisse**,
wie Bücher, Postkarten, Plakate.
- **Bekleidung**,
wie Oberbekleidung, Wäsche, Hüte, Schirme, Kurzwaren, Handarbeiten und Zubehör.
- **Heimtextilien**,
wie Bettwäsche, Gardinen, Dekorationsmaterial, lose Teppiche.
- **Leder- und Pelzwaren**,
wie Schuhe, Galanteriewaren, Täschnerwaren.
- **Sportartikel, Sportbekleidung**,
einschließlich Fahrräder und Zubehör, Waffen, Feuerwerk, Jagdbedarf, Zelte.
- **Spielwaren und Bastelbedarf**
- **Haushaltswaren**,
wie Glas, Porzellan, Keramik, Kunststoff, Töpfe, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Bestecke, Korb- und Flechtwaren.
- **Elektrowaren**,
wie Rundfunk-, Fernseh- und Videogeräte, Ton- und Bildträger, Nähmaschinen, Telefone, Bügeleisen.
- **Computer, Hard- und Software**
- **Baby- und Kinderausstattung**
- **Optische und feinmechanische Geräte**,
wie Fotos, Ferngläser, Mikroskope, Hörgeräte und Zubehör.
- **Uhren und Schmuck**
- **Musikalien**, wie Musikinstrumente, Noten und Zubehör
- **Büroartikel**

c) **Ausnahmen:** (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 9 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO allgemein zulässig.

d) **Maß der baulichen Nutzung:** (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

2. Bauweise: (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 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. Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze:

(§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO und § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedigungen, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit St aus-
gewiesenen Flächen zulässig.

4. 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 die erforderlichen Stützbauwerke (Hinterbeton) entlang den Grundstücksgrenzen in einer Breite von 15 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

5. Verkehrsflächen: (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

6. Öffentliche Grünflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zweckdienliche bauliche Anlagen zulässig. Einfriedigungen und private Werbeflächen etc. sind nicht zugelassen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
(§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

- a) Private und öffentliche Stellplätze, Feuerwehrezufahrten sollen alle in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (wasserdurchlässiges Pflaster aus Einkornbeton) wie Rasengitter, Rasenpflaster (Fuge mind. 2 cm breit), Rasenziegel (Fuge mind. 2 cm breit), Schotterrasen, Schotter und Rasen etc.
- b) Zur Überstellung von Stellplätzen soll je 100 m² Stellplatzfläche ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum eingepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Pflanzen sollen durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Abgang oder Rodung ersetzt werden.
- c) Zur Durchgrünung und Eingrünung der Industrieaufläichen soll je 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter groß - bis mittelkroniger Laubbaum eingepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Pflanzen sollen durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Abgang oder Rodung ersetzt werden.
- d) Die Einleitung von Dachwässern soll, soweit topographisch (vom Gefälle her) möglich, über offene Ausläufe in das offene Grabensystem erfolgen.
- e) Überdachte Stellplätze (Carports) sollen begrünt werden. Dabei ist je Stellplatz mindestens 1 Klettergehölz zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

- f) Zur Verminderung der negativen klimatischen Auswirkungen von abstrahlenden Fassadenflächen in den Gewerbebauflächen soll mindestens 1/3 der gesamten Fassadenabwicklungslänge mit mind. einem Rank-, Schling- oder Klettergewächs pro 10 lfm bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Pflanzen sollen durch neue ersetzt werden. Es wird empfohlen, die Pflanzungen durch vorgehängte Klettergerüste aus Holz oder Metall zu unterstützen.
- g) Dachflächen sollen vollständig - zumindest extensiv - begrünt werden. Die Stärke der Substratschicht soll mindestens 0,12 m betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder Ansaat erfolgen.
- h) Einfriedigungen sollen mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden (siehe Vorschlagsliste in der Begründung); mind. 3 Gehölze pro Laufmeter Einfriedigung

8. Festsetzung baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen:
(§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

- 1) Im Gle sind nur Anlagen nach § 19 BImSchG in Verbindung mit der 4. BImSch.V Spalte 2 zulässig.
- 2) Die in Absatz 1 genannten Anlagen sind zudem dann ausgeschlossen, wenn unter Berücksichtigung der Summenwirkung von Schallimmissionen der verschiedenen Betriebsteile einschließlich der geplanten Nutzungen die Immissionsrichtwerte der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) im benachbarten Wohngebiet (WA)

tags	LIRW	55 dB (A)
nachts	LIRW	40 dB (A)

überschritten werden oder soweit eine Beurteilung der Luftschadstoffe ergibt, dass das benachbarte Wohngebiet in unzulässiger Weise beaufschlagt wird.

9. Flächen für Anpflanzungen: (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebot

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Einzellaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang zu ersetzen.
Arten: siehe Vorschlagsliste in der Begründung.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO i.d.F. vom 8.08.1995, sowie § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gebäudehöhen: (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die zulässigen Gebäudehöhen betragen:

Im Gl und Gle: bis max. 12,0 m,

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle, an der, ausweislich dem einzelnen Baugebiet, geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Die Beschränkung der Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile entsprechend § 5 Abs. 6 LBO.

2. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO und § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen hin darf nur durch Böschungen erfolgen.

3. Freiflächengestaltung: (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)

Die Gestaltung der Grundstückszufahrten und -umfahrten, der Stellplätze und etwaiger Lagerplätze, der Geländeabstützungen (Trockenmauern, Mauern), der Geländemodellierungen sowie der sonstigen unbebauten Flächen ist hinsichtlich Lage, Höhenlage, Materialwahl und Gestaltung in einem Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1:200 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft ist hinsichtlich Pflanzort, Gattung und Art und eventuell besonderen Pflanzmaßnahmen (Pflanzscheibengröße, Baumschutzmaßnahmen, Rankgitter) hinreichend darzustellen.

Die Maßnahmen der Freiflächengestaltung sind spätestens bis zum Ende der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

4. Gestaltung von Garagenzufahrten und Stellplätzen: (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Vor den Garagen ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

Anlieger an der L 1060 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 vor Blendwirkung geschützt ist. Eine dichte Bepflanzung dieser Bereiche zur Aufhebung der Blendwirkung muß nachgewiesen werden.

5. Dachdeckung und Farbgebung: (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die geeigneten Dächer sind mit rot bis braunen Dachdeckungsmaterialien zu decken. Auffällige und grelle Farben sind nicht zulässig; zulässig sind gedeckte Farbtöne entsprechend der Erdfarbenskala.

6. Einfriedigungen: (§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen darf 2,0 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungen 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. Die Einfriedigungen können auch gemeinsam von den unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümern hergestellt werden.

7. 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 BODENVERKEHRSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 19 bis § 28 BauGB)

1. Teilungsgenehmigung: (§ 19 Abs.1 BauGB)

Die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bedarf zu ihrer Wirksamkeit gemäß § 19 Abs.3 BauGB der Genehmigung durch die Stadt Eilwangen.

D HINWEISE

1. Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neunstadt III, 1. Abschnitt",
rechtsverbindlich seit 17.08.1984

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neunheim-Neunstadt III, 2. Abschnitt",
rechtsverbindlich seit 25.08.1989

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. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

4. Hinweis zur Erhebung der vermessungstechnischen Daten:

Sämtliche Höhen sind im neuen System über NN.

Die Höhen basieren auf tachymetrisch aufgenommenen Höhen

Vermessungstechnische Bearbeitung: Städt. Tiefbauamt und Stadtplanungsamt Ellwangen

5. Straßenplanung und Kanalplanung:

Bei der Bearbeitung von Baugesuchen sind Höhenplanungen und Schnitte der Straßenplanung des Städt. Tiefbauamtes Ellwangen zugrunde zu legen. Die Aussagen dieser Fachplanungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

6. Hinweis des Landratsamtes Ostalbkreis (Umweltamt):

Bei Auffinden von Abfallablagerungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten ist das Landratsamt Ostalbkreis, Umweltamt unverzüglich zu verständigen.

Bodenschutz:

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden (§ 4 Abs.2 BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt (siehe Anlage der Begründung).