

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

PLANGEBIET NR: 621.4060/62

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS
§ 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM 02.10.2014
UND IM AMTSBLATT NR. 46
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 14.11.2014

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS
§ 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM
DURCHGEFÜHRT
VOM 12.01.2015 BIS 30.01.2015

GEFERTIGT:
GRIMM . INGENIEURE
ELLWANGEN/JAGST, DEN 23.01.2017

ANERKANNT:
STADT ELLWANGEN/JAGST,
DEN 23.01.2017

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 17.03.2015
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR. 12
VOM 01.04.2015 BIS 02.05.2015

SATZUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS §10 BAUGB U. § 74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM

ENTWICKELT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB
AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH
SEIT 18.07.2003

AUSGEFERTIGT:
ELLWANGEN/J., DEN

GEZ:

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. AM
ZUR BEURKUNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET NEUNHEIM VII"

TEIL 1 – PLANTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN/
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

GRIMM . INGENIEURE

Dresdener Straße 8
73479 Ellwangen
Tel.: 07961/9023-0
e-mail: info@grimm-ingenieure.com

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim VII“

Textliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. IS. 1548) in Kraft getreten 20. September 2013

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. IS. 1548) in Kraft getreten 20. September 2013.

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 - vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I, Seite 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509, 1510 f.) in Kraft getreten 30.07.2011.

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzungen

(9 (1) 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet

1.1.1 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen

(§ 1 (5) u. (8) BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind als Unterart der Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ (§ 9(2)1 BauNVO) Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen, nicht zulässig. Die Aufteilung des Einzelhandelssortimentes in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ist aus der unter „Anlagen“ aufgeführten Tabelle ersichtlich. Die Tabelle ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen.

Ausnahmsweise zulässig sind: der Versorgung des Gebietes dienende Betriebe des Einzelhandels bis 100 m² (gesamte Nutzfläche).

1.1.2 Ausnahmen

(§ 1(6)1 BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind damit nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Im Plangebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) durch Planbeschreibung festgesetzt.

3 Emissionskontingente

(§ 1(4) 1 Nr. 2 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingent L_{ek} in dB		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung ■m²■
	Tagzeit	Nachtzeit	
Gewerbegebiet Neunheim VII – GE 1- 7	63	52	156.600

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente LEK nicht überschreiten (s. Anlage). Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren A, B, C, D, E, F und G sind für die Gewerbegebietsfläche die in folgender Tabelle angegebenen richtungsbezogenen Zusatz-Emissionskontingente zulässig:

Gebiet	Emissionskontingent L_{ek} in dB Sektor A, B, C, D, E, F und G		Bezugsfläche gemäß Planzeichnung ■m²■
	Tagzeit	Nachtzeit	
Gewerbegebiet Neunheim VII – GE 1- 7	1/2/2/-/2/2/2	1/8/7/-/3,5/8/5,5	156.600

Die Lage des Bezugspunktes zur Ermittlung der Zusatz-Emissionskontingente ist wie folgt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem festgesetzt:

- Rechtswert (X) = 3586316 m
- Hochwert (Y) = 5425946 m

Die Richtungssektoren sind nach Kreiskoordinaten um den Bezugspunkt zur Festlegung der Richtungssektoren im Uhrzeigersinn (Norden = 0°, Osten = 90°, Süden = 180°, Westen = 270°) gem. Planzeichnung (siehe Ziffer C Anlagen) und wie folgt definiert:

- Richtungssektor A: von 229° bis 243°
- Richtungssektor B: von 243° bis 289°
- Richtungssektor C: von 289° bis 306°
- Richtungssektor D: von 306° bis 329°
- Richtungssektor E: von 329° bis 357°
- Richtungssektor F: von 357° bis 221°
- Richtungssektor G: von 221° bis 229°

im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (November 1989) außerhalb des geplanten Gewerbegebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der zulässigen Zusatzkontingente in Richtungssektoren A, B, C, D, E, F und G. Die Berechnungen sind mit einer Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen Nachkommastelle genau durchzuführen.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{ik} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

Dabei ist auch die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691: 2006-12 zu beachten; sie besagt, dass unabhängig von der durch die Einhaltung der Emissionskontingente bedingten Immissionskontingente ein Vorhaben auch dann die Festsetzung des Bebauungsplanes erfüllt, wenn die Beurteilungspegel L_r die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um jeweils mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

4 Grünflächen

(9 (1) 1 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche

Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart verbundenen Nutzungen.

4.2 Private Grünflächen

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

5 Höhenlage

(9 (2) BauGB)

5.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die zulässigen Gebäudehöhen betragen:

Im GE 1: H bis max. 523,00 m über NN

Im GE 2: H bis max. 526,00 m über NN

Im GE 3: H bis max. 525,00 m über NN

Im GE 4: H bis max. 523,00 m über NN

Im GE 5: H bis max. 524,00 m über NN

Im GE 6: H bis max. 521,00 m über NN

Im GE 7: H bis max. 529,00 m über NN

Die Gebäudehöhe (H) bezieht sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage.

Untergeordnete Bauteile bis zu einer Fläche von 5 v.H. der Erdgeschossfläche des Einzelbauvorhabens dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

6 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

6.1 Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Gebäude und Gebäudegruppen sind ohne Längenbeschränkung zulässig. Bezüglich des seitlichen Grenzabstandes (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.

7 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

7.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. für Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen mit Rasengittersteinen.

Davon ausgenommen sind Grundstückszufahrten, die nicht nur von PKW befahren werden; diese dürfen wasserundurchlässig befestigt werden.

8 Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

8.1 Stellplätze und Garagen

(§ 12 (6) BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

8.2 Sonstige Nebenanlagen (§ 14 (1) und (2) BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Ausnahmen:

Einfriedigungen und Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) 16 BauGB)

In den öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes sind Geländemulden, Gräben und zweckdienliche Anlagen in Erdbauweise (z.B. Kaskaden o.ä.) zulässig, um das Oberflächenwasser der angrenzenden Gebiete schadlos abzuleiten.

10 Aufschüttungen und Abgrabungen:

(§ 9 (1) 17 BauGB)

- 10.1 Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen. Stützmauern sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 10.2 Aufschüttungen sind bis maximal 1,50 m und Abgrabungen sind bis maximal 2,00 m (Geländemodellierungen) zugelassen.
- 10.3 Auf der im Planteil mit A 1 gekennzeichneten Fläche sind Aufschüttungen bis maximal 3,00 m zugelassen.
- 10.4 Böschungen sind nur mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:2 zulässig.

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Als Pflanzenarten sind die in den Hinweisen B 11 Pflanzliste genannten Arten und Sorten zu verwenden.

- 11.1 Stellplätze, Zufahrten, sonstige Wege und befestigte größere Freiflächen, soweit sie nur von PKW befahren werden, müssen wasserdurchlässig hergestellt werden.
- 11.2 Einfriedigungen
Bei privaten Grünflächen, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, ist die Einfriedung an der Grenze zwischen Baugrundstück und privater Grünfläche zu errichten. Einfriedigungen (auch zwischen Baugrundstücken) sind mit einem Abstand von mindestens 10 cm zum Boden zu versehen, damit sie für Kleintiere passierbar sind.
- 11.3 Regenwasserversickerung/Regenwassernutzung:
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen mit Aufstauraum zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Grünanlagenbewässerung) zu nutzen bzw. gedrosselt abzuleiten.
Je 100 m² Dachfläche müssen 2 m³ freier Speicherraum zur Verfügung stehen.
Bei allen extensiv begrünten Dachflächen ist eine Pufferung und die Herstellung von Zisternen mit freiem Rückhaltevolumen wie vor beschrieben nicht erforderlich.
- 11.4 Bodenschutz: Der belebte Oberboden ist durch fachgerechtes Abheben, Zwischenlagern und Wiederverwenden zu sichern.
- 11.5 Artenschutz
Um Verluste von Amphibien und Reptilien zu verhindern, sind Lichtschächte entweder so flach zu gestalten, dass die Tiere aus eigener Kraft den Schacht verlassen können, oder die Schächte sind mit feinmaschigem Material abzudecken.

- 11.6 Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche (siehe auch Maßnahmenplan in der Anlage zum Umweltbericht)
Für Ansaaten und Pflanzungen in den Maßnahmenflächen M1, M2 und M3 ist gebietsheimisches Pflanzmaterial des Gebiets „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und mittelfränkisches Becken“ bzw. gebietsheimisches Saatgut des Gebiets „7. Süddeutsches Berg- und Hügelland“ zu verwenden, Ausnahme: Obstbäume in Sorten.
Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm.

Maßnahmenflächen M1:

Die im Plan mit M1 gekennzeichneten Flächen sind landschaftsgerecht mit größeren Feldgehölzen, Streuobstflächen, einzelnen Laubbäumen und artenreicher Extensivwiese zu gestalten.

Feldgehölz: ca. 30 % der Fläche sind mit flächigen Feldgehölzen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil an Baumarten sollte 30 % nicht überschreiten.

Streuobst: ca. 35 % der Fläche sind als extensive Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut des Typs „Magere Flachlandmähwiese“ anzusäen und mit hochstämmigen Obstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss) zu bepflanzen. Pflanzdichte: 1 Obstbaum je 100 m², Verwendung lokal verbreiteter Sorten, abgängige Obstbäume sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Pflege des Grünlands als extensives Grünland (2-malige Mahd ab 1. Juli oder extensive Beweidung, keine Düngung).

Extensivwiese, Krautsaum, Baumgruppe: ca. 35 % der Maßnahmenfläche sind mit autochthonem Saatgut des Typs „Magere Flachlandmähwiese“ anzusäen und mit Laubbaumgruppen (standortgerechte, heimische Arten) zu bepflanzen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (2-malige Mahd ab 1. Juli oder extensive Beweidung, keine Düngung, Entfernung des Mähguts). Entlang der Feldgehölze ist durch seltenere Mahd ein 3 m breiter Krautsaum zu entwickeln (Mahd alle 1-2 Jahre im Herbst, ab September. Bei jährlicher Mahd sind ca. 25% der Fläche erst im folgenden Jahr zu mähen.)

Maßnahmenflächen M2:

Die im Plan mit M2 gekennzeichneten Flächen sind abwechslungsreich mit Feldhecken, Laubbaumreihen und artenreicher Extensivwiese zu gestalten.

Feldhecken: ca. 30 % der Fläche sind mit Feldhecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil an Baumarten sollte 10 % nicht überschreiten.

Extensivwiese, Baumgruppen: Die verbleibenden 70 % der Fläche sind mit autochthonem Saatgut des Typs „Magere Flachlandmähwiese“ anzusäen und mit Laubbäumen (standortgerechte, heimische Arten) zwischen den Feldhecken zu bepflanzen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (2malige Mahd ab 1. Juli oder extensive Beweidung, keine Düngung, Entfernung des Mähguts). Entlang der Feldgehölze ist durch seltenere Mahd ein 1 bis 3m breiter Krautsaum zu entwickeln (Mahd alle 1-2 Jahre im Herbst, ab September. Bei jährlicher Mahd sind ca. 25 % der Fläche erst im folgenden Jahr zu mähen).

Maßnahmenflächen M3:

Die im Plan dargestellten Flächen sind als strukturreiche Feldhecken, z.T. mit begleitendem Wassergraben zu erhalten bzw. zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Bestehende Gehölzflächen mit kleinen Ergänzungsflächen sind dauerhaft zu sichern, sie sind als Fläche mit Pflanzbindung dargestellt (vgl. Nr. A 12).

An den Gehölzrändern sind artenreiche Krautsäume zu erhalten bzw. zu entwickeln und zu pflegen (Mahd alle 1-2 Jahre im Herbst, ab September. Bei jährlicher Mahd sind ca. 25 % der Fläche erst im folgenden Jahr zu mähen).

Der vorhandene Wassergraben ist zu erhalten, sein Querschnitt ist durch entsprechende Pflegemaßnahmen freizuhalten (Mahd möglichst ab September). Gehölzfreie Abschnitt sind als artenreiche Gras- und Hochstaudenflur zu erhalten. Die Einleitung von unverschmutztem Oberflächenwasser in den Graben ist zulässig.

12 Pflanzgebote, Flächen mit Pflanzgeboten, Flächen mit Pflanzbindungen § 9 (1) 25a, b BauGB

Alle festgesetzten Bäume und Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und insbesondere während der Bauzeit durch geeignete Sicherungsmaßnahmen zu schützen. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige

Neupflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Auf die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen wird verwiesen.

Als Pflanzenarten sind die in den Hinweisen B 11 Pflanzliste genannten Arten und Sorten zu verwenden. Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm.

Pfg 1 - Pflanzgebot für Laubbäume entlang der Erschließungsstraße:

An den im Plan dargestellten Stellen ist ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumstandorte können geringfügig verschoben werden, sofern die Gestaltungsidee einer durchgängigen Baumreihe bleibt. Pro Baum sind mindestens 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich oder ein Baumquartier mit mind. 12 m³ verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik vorzusehen.

Pfg 2 - Pflanzgebot für Laubbäume auf den Baugrundstücken:

Zur Durchgrünung der Baugrundstücke mit groß- und mittelkronigen Laubbaum- Hochstämmen ist pro 1.000 m² überbaubare Grundstücksfläche (die privaten Grünflächen werden bei der Berechnung nicht mit herangezogen) mindestens ein Laubbaum- Hochstamm zu pflanzen. Pro Baum sind mindestens 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich oder ein Baumquartier mit mind. 12 m³ verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik vorzusehen.

Pfg 3 – Pflanzgebot für Stellplätze:

Zusätzlich zum Pflanzgebot auf den Baugrundstücken (pfg2) ist je angefangene fünfzehn Stellplätze ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Pfg 4 - Pflanzgebote auf privaten Grünflächen:

Die im Planteil als private Grünflächen dargestellten Flächen sind mit Hecken aus standortgerechten und heimischen Sträuchern und Bäumen und mit Einzelbäumen zu bepflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. In den Hecken ist ein Baumanteil von 10-30 % zu berücksichtigen.

In der Höhe unveränderte Flächen und Böschungen mit einer Neigung bis 1:3 sind auf 50 % ihrer Fläche zu bepflanzen, Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Neigung von 1:3 bis 1:2 auf 70 % ihrer Fläche.

Für hochstämmige, großkronige Einzelbäume sind 60m² Pflanzfläche je Baum anrechenbar, für hochstämmige mittelkronige Einzelbäume und Obstbäume 40 m² je Baum.

Die nicht bepflanzen Flächen sind mit artenreicher Extensivwiese Typ „Magere Flachlandmähwiese“ anzusäen und extensiv zu pflegen (2-malige Mahd ab 1. Juli, keine Düngung, Entfernung des Mähguts).

Für Ansaaten und Pflanzungen ist gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden (vgl. A 11.6).

Pfb – Fläche mit Pflanzbindung:

Die im Plan dargestellten Flächen sind als naturnahe Feldhecke mit Krautsaum zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die noch gehölzfreien Abschnitte dieser Fläche sind durch lockere Strauchpflanzungen oder Sukzession in die Gehölzfläche zu integrieren.

13 Leitungsrechte

(§ 9 (1) 16 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten von Leitungsträgern zur Verlegung von Regen-, Schmutz- oder Mischwasserkanälen und/oder von Wasser-, Strom- oder sonstigen erdverlegten Leitungen belastet. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen (entsprechend eines Schutzstreifens von 2,5 m beidseitig der Leitungsachse) sind die Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern, etc. untersagt, bauliche Anlagen, Zäune, etc. dürfen nicht erstellt und leitungsgefährdende Arbeiten nicht vorgenommen werden.

B Hinweise

1. Emissionskontingenten - Nachweis

In Genehmigungsverfahren, z. B. bei Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsfreistellungen bzw. bei Nutzungsänderungen ist von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich

aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} inkl. richtungsbezogenen Zusatzkontingenten $L_{EK, zus}$ für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Hierzu ist mit der Genehmigungsbehörde die Vorlage bzw. ein Erfordernis der Vorlage eines Lärmschutzgutachtens abzustimmen, z. B. auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV. Soweit aus Sicht des Landratsamtes Ostalbkreis, Umwelt und Gewerbeaufsicht, aufgrund nur geringfügig zu erwartender Emissionen keine Bedenken bestehen, kann die Genehmigungsbehörde von einer Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auch absehen. Alle genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können im Bauamt der Stadt Ellwangen (Spitalstraße 4, 73479 Ellwangen) während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

2. Hinweis auf Bodenfunde:

Im Jahr 2009 wurde eine geophysikalische Prospektion für den benachbarten Bereich im Süden des Plangebietes durchgeführt. Dabei wurde zusätzlich nach Abtrag des Oberbodens im nordöstlichen Planbereich das Gelände durch einen sachkundigen Vertreter des Regierungspräsidiums Stuttgart hinsichtlich archäologischer Befunde in Augenschein genommen. In beiden Fällen konnten keine Hinweise auf mögliche archäologische Funde festgestellt werden. Trotzdem können beim Vollzug der Planung 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. Altlasten

Hinweis des Landratsamtes Ostalbkreis (Umweltamt) innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten, keine ehem. Auffüllplätze und keine Verunreinigungen bekannt. Sollten im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten solche bekannt werden, ist das Landratsamt, Amt für Umweltschutz, umgehend zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.

4. Geologie

Für die Beschaffenheit des Baugrundes liegen Referenzen aus dem südlich benachbarten „Gewerbegebiet Neunheim VI“ vor. Darüber hinaus wird auf Anregung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau den einzelnen Bauherren empfohlen, eine objektbezogenen Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchführen zu lassen.

5. Schutz des Grundwassers

Falls das Grundwasser im Bereich der Quellen bei Gründungsarbeiten angeschnitten wird oder Beeinträchtigungen stattfinden, sind bautechnische Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vorzunehmen.

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. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist derzeit über das öffentliche Wasserversorgungsnetz noch nicht in vollem Umfang sichergestellt, da einige Anlagen und Leitungen mit entsprechender Dimension erst zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden können. Die bedarfsgerechte Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Baugenehmigung des Einzelbauvorhabens behandelt.

9. Ordnungswidrigkeiten

Auf § 213 Baugesetzbuch (BauGB) wird verwiesen. Bei der Ausführung der baulichen Anlagen und Außenanlagen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, handelt ordnungswidrig im Sinne von §213 Abs.1 Nr. 3 BauGB.

10. Zeitliche Einschränkungen der Baudurchführung

Rodungsarbeiten dürfen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt werden.

Bauarbeiten in Brutgebieten von Feldlerchen (Ackerflächen) sind nur in den Monaten August bis März (außerhalb der Brutzeit der Feldlerchen) zulässig.

11 Pflanzenliste

Geeignete groß- und mittelkronige Baumarten:		Geeignete Obstgehölze und –sorten:	
Feldahorn Spitz-Ahorn Hänge-Birke Hainbuche Gemeine Esche Vogelkirsche Trauben-Eiche Stiel-Eiche, Winterlinde Sommer-Linde	Acer campestre Acer platanoides Betula pendula Carpinus betulus Fraxinus excelsior Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos	Apfel:	Alkmene, Gravensteiner, Brettacher, Jakob Fischer, Prinz Albrecht, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel, Hauxapfel, Boikenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Böbinger (Schaicher) Sämling
Im Bereich von Wassergräben auch: Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	Birne:	Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Kirchensaller Mostbirne, Clapps Liebling, Herzogin Elsa, Conference
		Kirsche:	Hedelfingers Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Büttners Späte Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpel, Dolleseppler
		Walnuss	Sämlinge, Nr. 26, Nr. 139

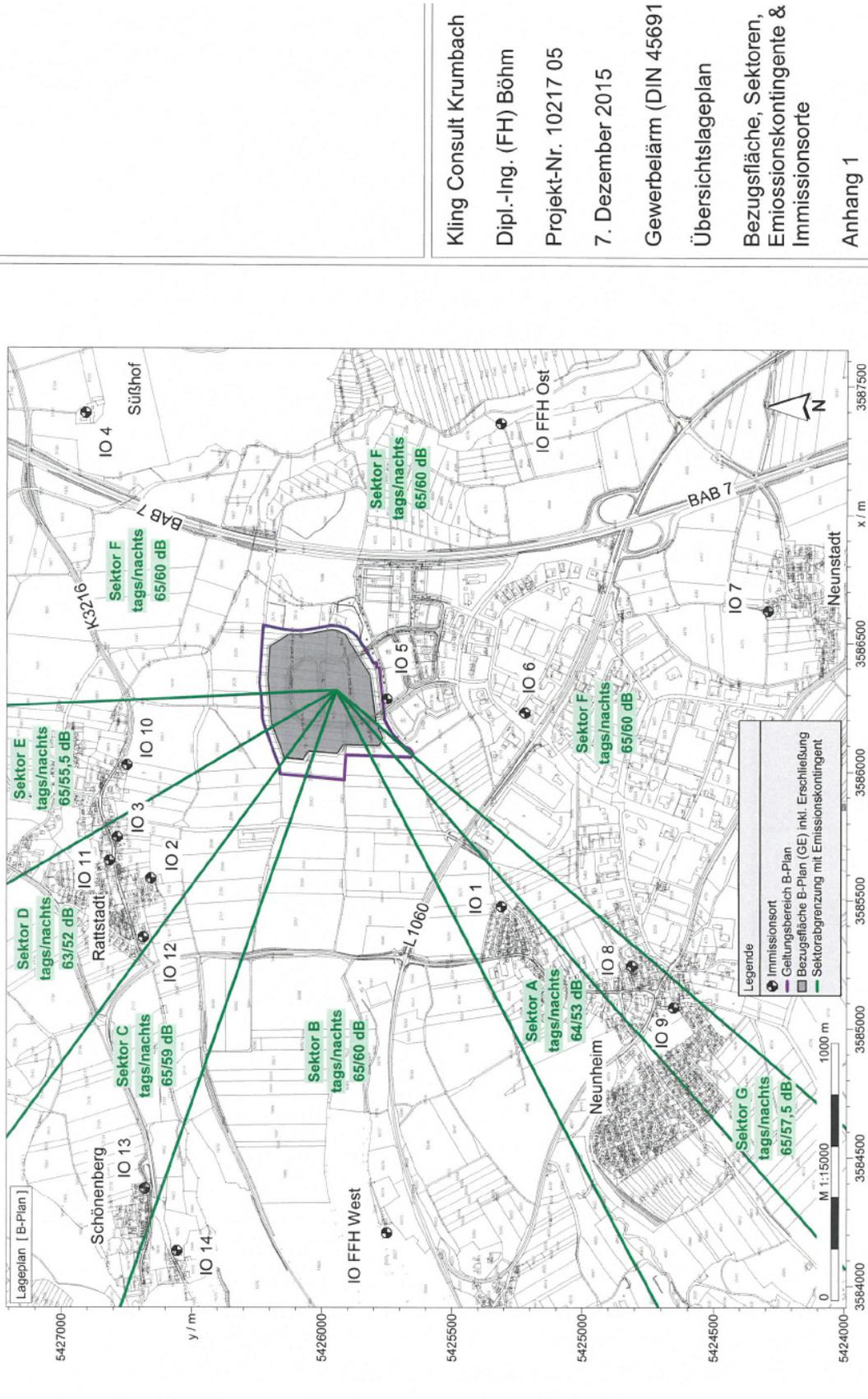
Geeignete Straucharten:		Arten der mageren Flachlandmähwiese Zusätzliche standortgerechte Arten sind möglich	
Roter Hartriegel Hasel Eingriffeliger Weißdorn Zweigriffeliger Weißdorn Pfaffenhütchen Liguster Gewöhnliche Heckenkirsche Schlehe Wild-Birne Heckenrose Wein-Rose Sal-Weide Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball	Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum Prunus spinosa Pyrus communis Rosa canina Rosa rubiginosa Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus Salix purpurea Salix triandra Salix viminalis	Wiesen-Fuchsschwanz Gewöhnliches Ruchgras Glatthafer Weiche Trespe Schafschwingel Flaumiger Wiesenhafer Schmalbl.Rispengras Goldhafer Gewöhnliche Schafgarbe Kleiner Odermennig Wiesen-Glockenblume Skabiosen-Flockenblume Wiesen-Flockenblume Wiesen-Pippau Wilde Möhre Weißes Labkraut Echtes Labkraut Acker-Witwenblume Margerite Hornschotenklee Großer Klappertopf Große Bibernelle Wiesen-Salbei Kleiner Wiesenknopf Großer Wiesenknopf Gewöhnliches Leimkraut Wiesen-Bocksbart	Alopecurus pratensis Anthoxanthum odoratum Arrhenatherum elatius Bromus hordeaceus Festuca guestfalica (ovina) Helictotrichon pubescens Poa angustifolia Trisetum flavescens Achillea millefolium Agrimonia eupatoria Campanula patula Centaurea scabiosa Centaurea jacea Crepis biennis Daucus carota Galium album Galium verum Knautia arvensis Leucanthemum vulgare Lotus corniculatus Rhinanthus angustifolius Pimpinella major Salvia pratensis Sanguisorba minor Sanguisorba officinalis Silene vulgaris Tragopogon pratensis
Im Bereich von Wassergräben auch Purpur-Weide Mandel-Weide Korb-Weide			

Bei Einzelbaumpflanzungen sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm.

C Anlagen**1 Aufteilung des Einzelhandelsassortiments - Ellwangen**

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht Zentrenrelevante Sortimente
<p>Nahrungs- und Genussmittel wie Getränke, Wein, Spirituosen, Tabakwaren und Lebensmittel</p> <p>Drogerie- und Apothekerwaren wie Kosmetika, Wasch- und Putzmittel und Pharmazeutika</p> <p>Reformwaren</p> <p>Papier- und Schreibwaren wie Schulbedarf, Zeitschriften und Briefmarken</p> <p>Blumen, Schnittblumen</p> <p>Hausrat wie Porzellan, Glas, Keramik, Hohl- und Stahlwaren (Bestecke), Kunstgewerbe, Hausrat, Geschenkartikel, Korb- und Flechtwaren</p> <p>Bekleidung, Textilien wie Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren (Pelze), Stoffe und sonstige Artikel, Wolle, Nähzubehör und Kurzwaren, Handarbeiten</p> <p>Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte, Accessoires und Orthopädie</p> <p>Sportartikel wie Sportartikel (kleinteilig), incl. Sportbekleidung</p> <p>Nähmaschine und Zubehör</p> <p>Spiel-, Schreib- und Bastelwaren wie Bücher, Bastelartikel</p> <p>Haus- und Heimtextilien, Bettwaren</p> <p>Optische Erzeugnisse, Hörgeräte</p> <p>Fotogeräte, Fotowaren</p> <p>Musikalienhandel, Tonträger</p> <p>Handy, Telekommunikation</p> <p>Kinder- und Babybedarf</p> <p>Uhren, Schmuck und Silberwaren</p> <p>Fahrräder und Fahrradzubehör</p>	<p>Insbesondere:</p> <p>Möbel, Küchen, Büromöbel</p> <p>Beleuchtungskörper, Elektrowaren, Elektrogeräte Elektroinstallationsmaterial, feinmechanische Erzeugnisse wie Herde und Öfen</p> <p>Unterhaltungselektronik wie Videogeräte, Hifi-Geräte, Computer und Zubehör</p> <p>Baustoffe und Bauelemente wie Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen, Sanitärerzeugnisse, Fliesen, Rolläden, Gitter, Markisen, Bodenbeläge, Glas</p> <p>Holz- und Bauelemente wie Fenster, Türen, Tore, Zäune, Naturhölzer, Holz- und Holzmaterialien</p> <p>Pflanzen (Stauden...) und Zubehör wie Pflege- und Düngemittel, Erde, Rasenmäher, Gartenhäuser, Gartenmöbel</p> <p>Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse wie Kohle</p> <p>Kfz, Motorräder und Zubehör</p> <p>Sportgeräte (großteilig)</p> <p>Teppiche, Teppiche-Auslegewaren, Rollos, Gardinen und Zubehör</p> <p>Jagdbedarf, Waffen</p> <p>Campingartikel</p> <p>Boote und Zubehör</p> <p>Tiere und Tiermöbel wie Nahrungs- und Pflegemittel</p>

2 Übersichtsplan
 Bezugsflächen, Sektoren, Emissionskontingente und Immissionsorte



Kling Consult Krumbach
 Dipl.-Ing. (FH) Böhm
 Projekt-Nr. 10217 05
 7. Dezember 2015
 Gewerbelärm (DIN 45691)
 Übersichtsplan
 Bezugsfläche, Sektoren,
 Emissionskontingente &
 Immissionsorte
 Anhang 1

Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Neunheim VII“ Textliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), in Kraft getreten am 1. März 2010
zuletzt geändert am 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90 - vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I, Seite 58) zuletzt geändert durch
Gesetz vom 22.07.2011(BGBl.I. S. 1509, 1510 f.) in Kraft getreten 30.07.2011.

In Ergänzung der Planeinschrie-

be und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

D Örtliche Bauvorschriften

1 Dachgestaltung

(§ 74 (1) 1 LBO)

Zulässig sind Dächer mit Neigungen zwischen 0° und 45° Grad.

2 Fassadengestaltung

(§ 74 (1) 1 LBO)

Fassaden müssen ab einer Länge von 50 m gegliedert ausgeführt bzw. architektonisch gestaltet werden.

3 Farbgebung:

(§ 74(1), 1 LBO)

Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Farben oder Oberflächen. Zulässig sind nur gedeckte Farben entsprechend der Erdfarbenskala.

4 Werbeanlagen

(§74 (1), 2 LBO)

4.1 Freistehende Werbeanlagen:

Pro Grundstück ist eine freistehende Werbeanlage in Form eines Pylons zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu 12,00 m² zulässig. Sie dürfen weder die realisierte Traufhöhe noch eine Höhe von 8,00 m über geplantem Gelände überschreiten.

4.2 Nicht zulässig sind:

- Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht
- Werbeanlagen, die elektronisch gesteuert die Werbung wechseln.
- Sonstige Lichtwerbung, insbesondere Sky-Beamer
- Werbeanlagen an Fassade oder Dach, die die Traufhöhe überragen
- Werbeanlagen am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes mit Ausrichtung zur freien Landschaft
- Werbeanlagen, die hinsichtlich Farbgebung und Strahlrichtung Verkehrsteilnehmer auf der BAB 7 (östlich des Plangebietes) blenden, ablenken oder beeinträchtigen könnten.

5 Freiflächengestaltung

(§74 (1) 3 LBO)

- 5.1 Die Gestaltung der Grundstückszufahrten und –umfahrten, der Stellplätze und etwaigen Lagerplätze, der Geländeabstützungen (Trockenmauern, Mauern), der Geländemodellierung, sowie der sonstigen unbebauten Fläche hinsichtlich Lage, Höhenlage, Materialauswahl und Gestaltung, sind in einem Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1 : 200 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. In diesem Freiflächengestaltungsplan sind darüber hinaus die geplanten Maßnahmen zur Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, der Pflanzbindungen und der Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft hinreichend darzustellen (Angabe des Pflanzortes, der Art, der Größe, etc.).
- 5.2 Die Maßnahmen der Freiflächengestaltung sind spätestens bis zum Ende der auf die Baufertigstellung folgende Vegetationsperiode herzustellen.

6 Einfriedigungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen darf 2,50 m nicht überschreiten. Mit lebenden Einfriedigungen (Hecken u.ä.) ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzuhalten. Tote Einfriedigungen sind nur als Draht- oder Metallzäune zulässig.

7 Freileitungen:

(§ 74 (1) 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind Freileitungen unzulässig.

8 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf Grund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt.