


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

PLANGEBIET NR: 621.4063

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 23.04.2015
DURCHGEFÜHRT
VOM 12.05.2015 BIS 18.06.2015

GEFERTIGT
GRIMM INGENIEURE, 
ELLWANGEN/JAGST, DEN 27.10.2016/15.03.2017
ANERKANNT:
STADT ELLWANGEN/JAGST,
DEN 27.10.2016/15.03.2017

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

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

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

AUSGEFERTIGT:
ELLWANGEN/J., DEN
GEZ:

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. AM
ZUR BEURKUNDUNG
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET NEUNHEIM VIII"

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


STADT ELLWANGEN
STADTENTWICKLUNG UND WIFÖ

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim VIII“

Textliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 20. Oktober 2015. (BGBl. I S. 1722, 1731) inkraftgetreten am 24. Oktober 2015.

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 kraftgetreten 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 kraftgetreten 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. (9) BauNVO)

GE 1 bis GE 6: 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.

1.1.2 Ausnahmen (§ 1(5) u. § (6)1 BauNVO)

GE 1 bis GE 5: Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO (Wohnungen, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

GE 6: Ausnahmen gemäß § 8 (3) BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke sind – mit Ausnahme von Kindertagesstätten, Kindergärten, Kinderhorte und drgl. – nicht zugelassen. Damit sind Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig, jedoch sind Anlagen, Gebäude und Nebenanlagen zur Kinderbetreuung zugelassen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

3 Emissionskontingente

(§ 1(4) 1 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Teilfläche	L _{EK} , tags	L _{EK} nachts
GE-1 West	60	44
GE-2 West	60	51
GE-1 Ost	60	49
GE-2 Ost	60	52
GE-3.1 Ost	55	52
GE-3.2 Ost	50	49
GE-4/5 Ost	49	51
GE-6 Ost	53	34

Die Lage und die Abgrenzung der Teilflächen sind der Anlage C2 zu entnehmen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Bei der Prüfung sind die Immissionsorte des schalltechnischen Gutachtens 2324136/10-01 der TÜV SÜD Industrieservice GmbH mit einer Immissionshöhe von 4 m zu berücksichtigen, insofern zum Zeitpunkt der Prüfung die baurechtlichen Voraussetzungen als schutzwürdiger Raum noch gegeben sind.

4 Grünflächen

(9 (1) 1 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünfläche

Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart verbundenen Nutzungen.

4.2 Private Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind keinerlei bauliche Anlagen - mit Ausnahme von Retentionsanlagen zum Regenwasserrückhalt sowie dazugehörige Zaunanlagen - zulässig.

5 Höhenlage

(9 (2) BauGB)

5.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Fertig-Erdgeschoß-Fußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten, dabei sind Abweichungen von bis zu 0,5 m zulässig.

5.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die zulässigen Gebäudehöhen (GH) betragen:

Im GE 1: GH bis max. 12,00 m

- Im GE 2: GH bis max. 16,00 m
- Im GE 3: GH bis max. 13,50 m
- Im GE 4: GH bis max. 16,00 m
- Im GE 5: GH bis max. 19,00 m
- Im GE 6: GH bis max. 12,00 m

Die Gebäudehöhe (GH) bezeichnet den Abstand zwischen dem höchsten Punkt der baulichen Anlage und der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH).

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; im GE 3 – 5 gilt dies nur auf max. 1 v.H.

Für den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich, der mit einer privaten Verkehrsfläche oder mit einer baulichen Anlage überbaut werden darf, gelten folgende Festsetzungen bzgl. der Höhe der baulichen Anlagen:

$H_{OK,max}$: 510,00 m üNN

$H_{UK,min}$: 503,20 m üNN

$H_{OK,max}$ gibt den maximal zulässigen höchsten Punkt der baulichen Anlagen in Meter über Normal Null an – analog hierzu kennzeichnet $H_{UK,min}$ den minimal zulässigen niedrigsten Punkt.

6 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

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 Grundstückszufahrten

(§ 9 (1) 11 und 20 BauGB)

Je Baugrundstück sind maximal zwei Grundstückszufahrten mit jeweils max. 6,0 m Breite zulässig.

8 Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB)

8.1 Stellplätze und Garagen

(§ 12 (6) BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.2 Sonstige Nebenanlagen

(§ 14 (1) und (2) BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) 16 BauGB)

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

10 Aufschüttungen und Abgrabungen:

(§ 9 (1) 17 BauGB)

- 10.1** Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zwischen den Grundstücken und den Verkehrsflächen sowie der Geländeausgleich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und in Grünflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.
- 10.2** Böschungen sind nur mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:2 zulässig.
- 10.3** Aufschüttungen sind bis maximal 1,0 m über der jeweils festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe und bis maximal 5,0 m über der Oberkante des Urgeländes zulässig.
Der im zeichnerischen Teil festgesetzte Lärm- und Sichtschutzwall darf bis zu den eingetragenen Höhen maximal aufgeschüttet werden.
- 10.4** Abgrabungen sind bis maximal 2,0 m zulässig.

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Als Pflanzenarten sind die in Hinweisen B11: Pflanzliste genannten Arten und Sorten zu verwenden. Alle in der Pflanzliste genannten Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Für Ansaaten und Pflanzungen in den Maßnahmenflächen M1 und M2 ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Ausnahme: Obstbäume in Sorten.

- 11.1** Stellplätze, soweit sie nur von PKW befahren werden, müssen wasserdurchlässig hergestellt werden.
- 11.2** Regenwasserversickerung/Regenwassernutzung:
Im GE-1 und GE-2 ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und in das Regenrückhaltebecken (RRB) in der Maßnahmenfläche M1 einzuleiten. Dort erfolgen die erforderliche Rückhaltung (2 m³ je 100 m² Dachfläche Speicherraum) und die gedrosselte Ableitung in den angrenzenden Vorfluter (Mittelbach). Im GE-3 bis GE-6 ist das Niederschlagswasser der Dachflächen zu sammeln und in den Hirschbach einzuleiten. Die Retention erfolgt im RRB „Hirschbach“ außerhalb des Plangebietes. Sofern vom privaten Bauherrn eine separate wasserrechtliche Genehmigung beantragt und seitens der Unteren Wasserbehörde eine entsprechende Genehmigung erteilt ist, kann die Retention ersatzweise in der privaten Grünfläche südlich GE-4 und GE-5 mit gedrosselter Einleitung in den Mittelbach erfolgen. Im GE-3 bis GE-6 ist das Regenwasser der Verkehrsflächen dem Regenklärbecken im Nordosten zur Regenwasserbehandlung zuzuführen.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich die gesplittete Abwassergebühr (Niederschlagswassergebühr) bei Herstellung von extensiv begrünten Dachflächen oder privaten Regenwasserrückhalteinrichtungen (bspw. Zisterne zur Grünflächenbewässerung) auf den Baugrundstücken entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Ellwangen reduziert.
- 11.3** Bodenschutz: Der belebte Oberboden ist durch fachgerechtes Abheben, Zwischenlagern und Wiederverwenden zu sichern.
- 11.4** 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.
- 11.5** Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen (siehe auch Maßnahmenplan in der Anlage zum Umweltbericht).
- 11.5.1** Maßnahmenflächen M1
Regenrückhaltebecken:
Die Dammböschungen und sonstigen Anpassungsflächen sind mit Neigungen von 1:2 bis 1:3 auszuführen, die Übergänge an das bestehende Gelände sind fließend und landschaftsgerecht zu modellieren.

Das Rückhaltebecken und der Damm sind mit artenreichem und standortgerechtem Saatgut für frische bis feuchte Mähwiesen anzusäen und extensiv zu pflegen (2 Mähgänge pro Jahr, keine Düngung, Entfernung des Mähguts). Eine Entwicklung von Gehölzen innerhalb des Beckens und im Bereich des Damms ist nicht zulässig.

Bachbereich:

Abflachung von steilen Bachufern westlich des Regenrückhaltebeckens und Gestaltung der neuen Bachufer mit einer Neigung von 1:2 bis 1:3. Die umgestalteten Uferbereiche sind mit einer artenreichen, standortgerechten Mischung für Ufersäume anzusäen und locker mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Feuchtgebüsch, Strauch-/ Kopfweiden, einzelne Bäume).

Die nicht bepflanzten Gewässerufer sind als Krautsaum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (Mahd alle 1-2 Jahre im Herbst, ab September; bei jährlicher Mahd sind ca. 25 % der Fläche erst im folgenden Jahr zu mähen, Entfernung des Mähguts, keine Düngung,).

Feldhecken, Gebüsche, Bäume:

Die bestehenden Feldhecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die bestehenden Obst- und Laubbäume sind zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen.

Der nördliche Bereich von M1 ist mit Feldhecken und Baumgruppen abwechslungsreich zu bepflanzen (Breite des Pflanzstreifens 3 bis 10m).

An den im Maßnahmenplan des Umweltberichtes dargestellten Stellen mit Pflanzgeboten für Einzelbäume sind hochstämmige, großkronige Laub- oder Obstbäume gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer B 11) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in gleicher Anzahl zu ersetzen. Insgesamt ist auf der Fläche von M1 ein Gehölzanteil von 25-30 % zu erzielen. Für bestehende Bäume ist dabei ihre Trauffläche, für Baumpflanzungen eine Trauffläche von 50m² für mittelkronige Bäume und 80 m² für großkronige Bäume anzusetzen.

Extensivwiese, Krautsaum:

Die verbleibenden, gehölzfreien Bereiche von M1 sind als artenreiches Extensivgrünland angesät bzw. aus bestehenden Grünlandflächen entwickelt. Für Ansaaten ist artenreiches, standortgerechtes Saatgut des Typs „Magere Flachlandmähwiese“ zu verwenden.

Die Flächen sind extensiv zu pflegen (2-malige Mahd ab 1. Juli oder extensive Beweidung, keine Düngung, Entfernung des Mähguts).

Entlang der Feldhecken und Gebüsche ist durch seltenere Mahd ein 1-3m breiter Krautsaum zu entwickeln (abschnittsweise jährliche Mahd ab 1. September, keine Düngung, Entfernung des Mähgutes).

11.5.2 Maßnahmenflächen M2

Die im Plan mit M2 gekennzeichnete Fläche ist als naturnaher Bachlauf mit Ufergehölzen und Hochstaudensaum zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die bestehenden Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten, sie sind als Fläche mit Pflanzbindung dargestellt.

Zur Ergänzung und Aufwertung des bestehenden Ufergehölzes erfolgen in gehölzfreien Abschnitten Ergänzungspflanzungen mit gewässertypischen Gehölzen gemäß Pflanzliste B 11.

Rückschnitt, Auslichten oder abschnittsweises Auf-den-Stock setzen sind im Rahmen der Gehölzpflege zulässig, im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung ist darauf zu achten, dass die Gehölze die erforderlichen Sicherheitsabstände einhalten.

Die gehölzfreien Uferbereiche sind 3 Jahre auszuhagern (3 Mähgänge pro Jahr, Entfernung des Mähguts). Anschließend werden die Flächen als Krautsaum gepflegt (abschnittsweise jährliche Mahd ab 1. September, keine Düngung, Entfernung des Mähgutes).

12 Pflanzgebote und Flächen mit Pflanzgeboten § 9 (1) 25a 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 Hinweise B 11: Pflanzliste genannten Arten und Sorten zu verwenden, wobei Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen sind.

Für Ansaaten und Pflanzungen der Pflanzgebote Pfg 1 und Pfg 2 ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Ausnahme: Obstbäume in Sorten.

Pflanzgebot Pfg 1 - Private Grünfläche im Südwesten:

Ca. 30 % der mit Pfg 1 im Plan gekennzeichneten privaten Grünfläche sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Bäumen abwechslungsreich zu bepflanzen. Zur Freileitung sind mit Gehölzen ausreichende Sicherheitsabstände einzuhalten, eine Pflanzung von Bäumen innerhalb des Schutzstreifens der Leitung wird nicht empfohlen. Für Baumpflanzungen ist eine Trauffläche von 50m² für mittelkronige Bäume und 80 m² für großkronige Bäume anzusetzen.

Die nicht bepflanzten Flächen sind als artenreiches Extensivgrünland anzusäen und extensiv zu pflegen (2-malige Mahd ab 1. Juli oder extensive Beweidung, keine Düngung, Entfernung des Mähguts).

Entlang der Feldhecken ist durch seltenere Mahd ein 1-3m breiter Krautsaum zu entwickeln (abschnittsweise jährliche Mahd ab 1. September, keine Düngung, Entfernung des Mähgutes).

Die Anlage von naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken ist zulässig. Die Becken sind landschaftsgerecht zu modellieren, Böschungsneigung 1:2 oder flacher. Die Becken sind mit artenreichem und standortgerechtem Saatgut für frische bis feuchte Mähwiesen anzusäen und extensiv zu pflegen (2 Mähgänge pro Jahr, keine Düngung, Entfernung des Mähguts).

Pflanzgebot Pfg 2 – Private Grünfläche im Osten (Erdwall):

In der im Plan mit Pfg 2 gekennzeichneten Fläche ist die Aufschüttung eines Erdwalls mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:2 zulässig.

Ca. 60 % der Fläche ist mit einem flächigen Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Flächenanteil von Bäumen muss insgesamt bei mindestens 40% liegen, der von Bäumen 1. Ordnung bei mindestens 15%.

Die nicht bepflanzten Flächen sind als artenreiches Extensivgrünland anzusäen und extensiv zu pflegen (2-malige Mahd ab 1. Juli oder extensive Beweidung, keine Düngung, Entfernung des Mähguts).

Entlang der Feldhecken ist durch seltenere Mahd ein 1-3m breiter Krautsaum zu entwickeln (abschnittsweise jährliche Mahd ab 1. September, keine Düngung, Entfernung des Mähgutes).

Pflanzgebot Pfg 3 - Laubbäume entlang von Straßen und Wegen:

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 mit einem Baumabstand von 15-20 m erhalten bleibt.

Die erforderlichen Sichtflächen sind zu beachten.

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.

Entlang von Feldwegen ist eine Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen zulässig.

Pflanzgebot Pfg 4 - Laubbäume auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung der Baugrundstücke mit groß- und mittelkronigen Laubbaum-Hochstämmen ist pro 1.000 m² überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen.

Pro Baum sind mindestens 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich oder ein Baumquartier mit mind. 12 m³ verdichtbarem Baumsustrat nach dem jeweiligen Stand der Technik vorzusehen.

Pflanzgebot Pfg 5 – Bepflanzung von Stellplätzen

Zusätzlich zum Pflanzgebot Pfg 4 ist auf den Baugrundstücken je angefangene fünfzehn Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste B 11 zwischen den Stellplätzen zu pflanzen.

13 Pflanzbindungen und Flächen mit Pflanzbindungen § 9 (1) 25b BauGB

Einzelbäume mit Pflanzbindung:

Die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in gleicher Anzahl zu ersetzen.

Flächen mit Pflanzbindung:

Die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Gehölzfläche (Feldhecke mit Krautsaum bzw. Ufergehölz) zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen sind Teil der Maßnahmenfläche M1 bzw. M2.

14 Leitungsrechte

(§ 9 (1) 16 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Netze BW für bestehende luftverkabelte 110kV-Stromleitungen belastet. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen dürfen leitungsgefährdende Arbeiten nicht vorgenommen werden.

Angaben zur 110 kV-Freileitung (gem. EnBW): Höhe der Leitung: 16m (Bodenabstand am tiefsten Punkt), 5m Sicherheitsabstand zur Leitung sind mit allen zulässigen Anlagen, Pflanzungen, etc. einzuhalten. Max. Höhe von Bäumen, etc. 11m. Durchfahrts-/Verkehrsfläche ohne Einschränkungen möglich.

B Hinweise

1. Emissionskontingente - 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} 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:

Es bestehen keine aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege keine Anhaltspunkte auf archäologische Befunde. 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

Auf Anregung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird den einzelnen Bauherren empfohlen, eine objektbezogenen Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchführen zu lassen. Es wird darauf hingewiesen, dass die anstehenden Gesteine, zumindest in Teilbereichen, zu Rutschungen neigen und dass mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens innerhalb des Plangebietes gerechnet werden muss.

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.

Anfallendes Schicht-, Quell- und Sickerwasser dürfen nicht der Kanalisation, sondern müssen dem Mittelbach zugeleitet werden.

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 für den Grundsatz ist über die vorhandenen Hydranten in der Röhlinger Straße gegeben. Ein eventuell darüber hinaus notwendiger Objektschutz ist von den Bauherren vorzusehen.

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 Pflanzliste

Geeignete groß- und mittelkronige Baumarten:		Geeignete Obstgehölze und –sorten:	
<p>Feldahorn Spitz-Ahorn Berg-Ahorn</p> <p>Hänge-Birke Hainbuche Gemeine Esche Vogelkirsche Stiel-Eiche Winterlinde Sommer-Linde</p> <p>Im Bereich von Feuchtf lä- chen auch: Schwarz-Erle Trauben-Kirsche Silber-Weide Fahl-Weide</p>	<p>Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus</p> <p>Betula pendula Carpinus betulus Fraxinus excelsior Prunus avium Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos</p> <p>Alnus glutinosa Prunus padus Salix alba Salix rubens</p>	<p>Apfel:</p> <p>Birne:</p> <p>Kirsche:</p>	<p>Alkmene, Gravensteiner, Brettacher, Jakob Fischer, Prinz Albrecht, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel, Hauxapfel, Boikenapfel, Grahams Jubilä- umsapfel, Böbinger (Schaicher) Sämling</p> <p>Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Kirchensaller Mostbirne, Clapps Liebling, Herzogin Elsa, Confe- rence</p> <p>Hedelfingers Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Büttners Späte Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpel, Dolleseppler</p>

Geeignete Straucharten:	
<p>Roter Hartriegel Hasel Eingriffeliger Weißdorn Zweigriffeliger Weißdorn Pfaffenhütchen Liguster Gewöhnliche Heckenkirsche Schlehe Kreuzdorn Heckenrose Wein-Rose Sal-Weide Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball Gewöhnlicher Schneeball</p> <p>Im Bereich von Feuchtf lächen auch: Purpur-Weide Mandel-Weide Korb-Weide Faulbaum Ohr-Weide Grau-Weide</p>	<p>Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata Euonymus europaeus Ligustrum vulgare Lonicera xylosteum</p> <p>Prunus spinosa Rhamnus cathartica Rosa canina Rosa rubiginosa Salix caprea Sambucus nigra Viburnum lantana Viburnum opulus</p> <p>Salix purpurea Salix triandra Salix viminalis Frangula alnus Salix aurita Salix cinerea</p>

C Anlagen**1 Aufteilung des Einzelhandelssortiments - 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 (größtenteils)</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 o.M. Bezugsflächen und Emissionskontingente



Satzung über Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Neunheim VIII“ 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)

Im GE 1 bis GE 5:

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

Im GE 6

Zulässig sind Dächer mit Neigungen zwischen 0° und 45°. Flachdächer und bis 15° geneigte Dächer müssen mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht und mit einer artenreichen Mischung standorttypischer Gräser und Kräuter extensiv begrünt werden.

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)

Für Fassadenflächen, die

- im GE 3-6 nach Südwesten, Süden oder Südosten
- im GE 1 am nordwestlichen Rand des Plangebietes nach Nordwesten oder Westen
- im GE 1 und 2 nach Südwesten

in Richtung freie Landschaft (siehe Eintragung im zeichnerischen Teil) orientiert sind, sind nur gedeckte Farben entsprechend der Erdfarbenskala zulässig. Ausgenommen sind Fassaden, die sich zwischen fertiggestellten baulichen Anlagen befinden und nicht von der freien Landschaft aus sichtbar sind.

Für Fassadenflächen

- im GE 5 über der Höhe von 511,50 m (entspricht 13,50 m über EFH) und
- in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich, der mit einer privaten Verkehrsfläche oder mit einer baulichen Anlage überbaut werden darf

sind nur helle Grautöne nach der Erdfarbenskala zulässig.

Fassaden als Metalloberflächen in der Farbe des Materials können von der Baurechtsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Farbton in etwa einer Farbe der Erdfarbenskala entspricht.

Im Plangebiet nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Farben oder Oberflächen.

4 Werbeanlagen

(§ 74 (1) 2 LBO)

- 4.1** Werbeanlagen sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im GE 1,2,3 und 6. Schriftzüge und Symbole dürfen in ihrer Höhe maximal ein Fünftel (1/5) der Fassadenhöhe betragen, dabei

jedoch eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Je Fassadenseite sind maximal $\frac{1}{4}$ der Fassadenfläche als Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind in die Fassade zu integrieren oder flach auf der Fassade anzubringen.

Freistehende Werbeanlagen: Pro Grundstück ist maximal eine freistehende Werbeanlage in Form eines Pylons zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu maximal 6,00 m² zulässig. Sie dürfen weder die realisierte Traufhöhe noch eine Höhe von 6,00 m über geplantem Gelände überschreiten.

4.2 Nicht zulässig sind:

- Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht
- sich bewegende Werbeanlagen und elektronische Wechselwerbeanlagen
- Lichtwerbung in grellen und fluoreszierenden Farben
- sonstige Lichtwerbung, insbesondere Sky-Beamer und Lichtprojektionen auf Außenwänden und Böden
- Werbeanlagen an Fassade oder Dach, die die Traufhöhe überragen
- Werbeanlagen an den Rändern des Plangebietes mit Ausrichtung zur freien Landschaft

5 Freiflächengestaltung

(§ 74 (1) 3 LBO)

5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.

5.2 Die Gestaltung der Grundstückszufahrten und -umfahrten, der Stellplätze und etwaigen Lagerplätze, 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.).

5.3 Die Maßnahmen der Freiflächengestaltung sind spätestens bis zum Ende des zweiten Jahres der auf die Baufertigstellung des ersten Bauabschnitts folgende Vegetationsperiode herzustellen.

6 Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedungen darf 2,50 m nicht überschreiten. Mit lebenden Einfriedungen (Hecken u.ä.) ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einzuhalten. Tote Einfriedungen sind nur als Draht- oder Metallzäune zulässig, die mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden auszuführen sind, damit sie für Kleintiere passierbar sind. Einfriedungen und Zäune müssen zum festgesetzten Wirtschaftsweg einen Abstand von 1,00 m einhalten, um die Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen sicherzustellen.

7 Freileitungen:

(§ 74 (1) 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind, mit Ausnahme der bereits bestehenden 110-kV-Leitung, 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.