

**Stadt Ellwangen**  
**Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet „Neunheim VI – 1.Änderung“**

**Textliche Festsetzungen**

**Gesetzliche Grundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S.3018)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**Planzeichenverordnung 1990** - PlanzVO 90 - vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I, Seite 58).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1 Art der baulichen Nutzungen**

(9 (1) 1 BauGB)

**1.1 Industriegebiet**  
(§ 9 BauNVO)

**1.2 Ausnahmen**  
(§ 1(6)1 BauNVO)  
Ausnahmen gemäß § 9(3)2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind im Baugebiet nicht zulässig

**1.3 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen**  
(§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

Im Industriegebiet sind als Unterart der Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“  
(§ 9(2)1 BauNVO)

Vergnügungsstätten und  
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.

Ausnahmen

Ausnahmsweise zulässig sind: der Versorgung des Gebietes dienende Betriebe bis 100 m<sup>2</sup>  
(gesamte Nutzfläche).

**2 Grünflächen**

(9 (1) 1 BauGB)

**2.1 Öffentliche Grünfläche**  
Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart verbundenen Nutzungen.

**2.2 Private Grünflächen**  
bauliche Anlagen oder Platzbefestigungen sind nicht zulässig.

Ausnahme: Einfriedigungen

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

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

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

### **4 Höhenlage**

(9 (2) BauGB)

- 4.1 Höhe der baulichen Anlagen  
(§ 18 BauNVO)

Die zulässigen Gebäudehöhen betragen:

Im Gl 1: H	bis max. 524 m über NN
Im Gl 2: H	bis max. 521 m über NN
Im Gl 3: H	bis max. 519 m über NN
Im Gl 4: H	bis max. 525 m über NN
Im Gl 5: H	bis max. 536 m über NN

Die Gebäudehöhe (H) bezieht sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage.  
Untergeordnete Bauteile dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

### **5 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.

### **6 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen nicht wasserundurchlässig befestigt werden.

### **7 Nebenanlagen**

(§ 9 (1) 4 BauGB)

- 7.1 Stellplätze und Garagen  
(§ 12 (6) BauNVO)

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

- 7.2 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.

### **8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 (1) 16 BauGB)

In der Fläche A3 die als Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltung) festgesetzt ist, ist die Errichtung zweckdienlicher Anlagen zulässig.

## **9 Aufschüttungen und Abgrabungen:**

(§ 9 (1) 17 BauGB)

- 9.1 Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.  
Stützmauern sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 9.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) auf den hierfür nicht besonders gekennzeichneten Flächen sind bis maximal 1,50 m zugelassen.
- 9.3 Auf den dafür ausgewiesenen Flächen sind Geländemodellierungen wie folgt zugelassen:  
Fläche A 3: Abgrabung bzw. Aufschüttungen bis 2,5 m für die Regenrückhaltung.
- 9.4 Geländemodellierungen sind nur mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:2. zulässig

## **10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 (1) 20 BauGB)

- 10.1 Stellplätze, Zufahrten, sonstige Wege und befestigte größere Freiflächen, soweit sie nur von PKW befahren werden, müssen wasserdurchlässig hergestellt werden.
- 10.2 Einfriedigungen  
Bei innerhalb liegenden privaten Grünflächen ist die Einfriedigung an der Grundstücksgrenze zur benachbarten privaten Grünfläche zu errichten.  
Bei privaten Grünflächen, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, ist die Einfriedigung an der Grenze zwischen Baugrundstück und privater Grünfläche zu errichten.
- 10.3 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 m<sup>2</sup> Dachfläche müssen 2 m<sup>3</sup> 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.
- 10.4 Bodenschutz:  
Der belebte Oberboden ist durch fachgerechtes Abheben, Zwischenlagern und Wiederverwenden zu sichern.
- 10.5 Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche
  - Fläche 1  
Die Fläche ist pro 300 m<sup>2</sup> mit einem Solitärstrauch oder einem Laubbaum-Stammbusch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung soll aus heimischen und standortgerechten Gehölzen bestehen.  
Auf den nicht bepflanzten öffentlichen Grünflächen sind Wildstaudenfluren anzulegen. Diese sind alle 1-2 Jahre im Herbst (ab September) zu mähen.  
Bei jährlicher Mahd sind ca. 25 % der Fläche erst im folgenden Jahr zu mähen.
  - Fläche 2  
Auf dieser Abstandsfläche ist eine Wildstaudenflur anzulegen. Diese ist alle 1-2 Jahre im Herbst (ab September) zu mähen.  
Bei jährlicher Mahd sind ca. 25 % der Fläche erst im folgenden Jahr zu mähen.
  - Fläche 3  
Auf den nicht bepflanzten öffentlichen Grünflächen sind Wildstaudenfluren anzulegen. Diese sind alle 1-2 Jahre im Herbst (ab September) zu mähen.  
Bei jährlicher Mahd sind ca. 25 % der Fläche erst im folgenden Jahr zu mähen.

#### Fläche 4

Die Nasswiese ist zu erhalten.

Anlegen von Wildstaudenfluren und Nasswiesen in Zusammenhang mit dem Bau des Pufferbeckens (Regenrückhaltebecken RRB). Die Wildstaudenfluren sind alle 1-2 Jahre im Herbst (ab September) zu mähen.

Bei jährlicher Mahd sind ca. 25 % der Fläche erst im folgenden Jahr zu mähen.

Anlage von Gehölzgruppen auf 10% der Fläche außerhalb der vorhandenen und geplanten Nasswiesen.

Zur Aushagerung der Standorte ist auf den Maßnahmenflächen (Flächen 1 bis 4) anfallendes Mähgut abzuräumen und zu entsorgen.

### **11 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

#### **11.1 Pflanzgebot für Laubbäume entlang der Erschließungsstraßen**

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 10 - 20 m erhalten bleibt.

Pro Baum sind mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.

#### **11.2 Pflanzgebot für Laubbäume auf den Baugrundstücken**

Zur Durchgrünung der Baugrundstücke mit groß- und mittelkronigen Laubbaum-Hochstämmen ist pro 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß beiliegender „Beispielhafter Auflistung standortgerechter und heimischer Gehölze“ zu pflanzen. Pro Baum sind mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.

#### **11.3 Begrünung von Stellplatz- und Parkplatzanlagen**

Zusätzlich zum Pflanzgebot nach Ziffer 11.2 ist je angefangene fünfzehn Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß beiliegender Beispielhafte Auflistung standortgerechter und heimischer Gehölze

#### **11.4 Privaten Grünflächen**

Die Flächen zwischen den Bauflächen und die Flächen zwischen den Bauflächen und der öffentlichen Grünfläche sind auf mind. 50% der Fläche mit Laubgehölzen gemäß beiliegender „Beispielhafter Auflistung standortgerechter und heimischer Gehölze“ zu bepflanzen. Der Baumanteil beträgt maximal 10 %. Die nicht bepflanzten privaten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen extensiv zu begrünen.

#### **11.5 Für die im Plan festgesetzten Flächen und Einzelbäume**

sind standorttypische, als heimisch geltende Arten zu verwenden (siehe alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und insbesondere während der Bauzeit ist jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch entsprechende Neupflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Hierzu wird auf die DIN 18 920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) verwiesen.

**12 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(§ 9(1) 24 BauGB)

Das gesamte Gebiet ist dem Lärmpegelbereich IV (66 – 70 dB (A)) nach 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen. Folglich besteht bei Wohnungen und Büroräumen die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109.

**13 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers:**

(§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von 0,5 m zu dulden.

**14 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzung**

(§ 9 (6) BauGB)

**14.1 Bundesfernstraßengesetz**

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz sind bauliche Anlagen in einem Abstand von 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig. Zu den baulichen Anlagen zählen auch Abgrabungen, Aufschüttungen, Stütz- und Sockelmauern, Leitungen und Einfriedigungen.

Ausnahmen

Einfriedigungen in Form von Maschendrahtzäunen.

Nach § 9 (2,5 und 8) Bundesfernstraßengesetz bedürfen alle baulichen Anlagen bis 100 m Abstand von der Autobahn grundsätzlich der Zustimmung der obersten Straßenbaubehörde. Abweichend hiervon sind im gesamten Plangebiet zwischen dem 40 und 100 m Streifen bauliche zulässig, sofern sie nicht die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs behindern.

Werbeanlagen die sich an die Verkehrsteilnehmer und Verkehrsteilnehmerinnen auf der Bundesautobahn richten, sind nicht zulässig. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des Regierungspräsidiums möglich.

Fassaden die eine Blendwirkung oder sonstige negative Auswirkungen auf die Verkehrsteilnehmer und Verkehrsteilnehmerinnen auf der Bundesautobahn haben sind nicht zulässig.

**B. Hinweise**

**1. Hinweis auf Bodenfunde:**

Im Jahr 2009 wurde eine geophysikalische Prospektion für einen Teilbereich des Plangebietes durchgeführt. Zusätzlich wurde 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.

**2. 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.

3. Geologie

Zum Bebauungsplan wurden eine Baugrunduntersuchung und eine Gründungsberatung durchgeführt. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden 05.03.03 acht Bohrungen über das Erschließungsgebiet verteilt bis in Tiefen von 4 m und maximal 10 m angelegt.

Darüber hinaus empfiehlt das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau eine objektbezogene ingenieurgeologische Untersuchung durchführen zu lassen.

4. 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.

5. Hinweis zum Schutz:

von Amphibien und Reptilien

Um Verluste von Amphibien und Reptilien zu verhindern, sollten Lichtschächte entweder so flach gestaltet werden, dass die Tiere aus eigener Kraft den Schacht verlassen können oder die Schächte sollten mit feinmaschigem Material abgedeckt werden.

von Kleintieren

Einfriedungen sollen mit einem Abstand von mindestens 20 cm zum Boden versehen werden, damit sie für Kleintiere passierbar sind.

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. 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.

## C Anlagen

### 1 Aufteilung des Einzelhandelssortiments

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente sind insbesondere
<p><b>Nahrungs- und Genussmittel</b> Incl. Lebensmittel</p> <p><b>Reformwaren</b></p> <p><b>Papier und Schreibwaren</b> wie Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Postkarten, Plakate</p> <p><b>Hausrat</b> wie Glas, Porzellan, Keramik, Kunststoff, Töpfe, Bestecke, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Korb- und Flechtwaren, Holz- und Stahlwaren</p> <p><b>Drogerie- und Apothekerwaren</b> incl. Wasch und Putzmittel wie medizinische Artikel, Hygieneartikel, Pflegemittel, Kosmetika, Pharmazeutikartikel, Lacke und Farben</p> <p><b>Bekleidung</b> wie Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Hüte, Schirme, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien</p> <p><b>Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren</b> incl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie,</p> <p><b>Sportartikel</b> incl. Bekleidung außer Sportgroßgeräte, wie Surfbords und Fahrräder</p> <p><b>Schnittblumen, zoologischer Bedarf</b></p> <p><b>Nähmaschinen und Zubehör</b></p> <p><b>Spiel-, Schreib- und Bastelwaren</b> wie Bücher, Bastelartikel,</p> <p><b>Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör</b> wie Bettwäsche, Gardinen, Dekorationsmaterial, lose Teppiche</p> <p><b>Optische und feinmechanische Erzeugnisse</b> wie Fotos, Ferngläser, Mikroskope, Hörgeräte und Zubehör</p> <p><b>Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren</b></p> <p><b>Musikalien, Ton- und Bildträger</b> wie Musikinstrumente, Noten und Zubehör</p> <p><b>Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik</b> mit überwiegend auf Privathaushalte organisierter Struktur</p> <p><b>Unterhaltungs- und Haushaltselektronik</b> wie Klein elektronikgeräte, Geräte der Telekommunikation (sog. Henkelware)</p> <p><b>Uhren, Schmuck- und Silberwaren</b></p> <p><b>Baby- und Kinderausstattung</b> wie Kinder- und Sportwagen, Wiegen, Kindersitze</p>	<p><b>Möbel, Küchen, Büromöbel</b></p> <p><b>Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf</b></p> <p><b>Elektrogeräte im Bereich der „weißen“ Ware</b> wie Herde, Öfen, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik</p> <p><b>Elektrogroßgeräte im Bereich der „braunen“ Ware</b> wie Unterhaltungs- und Informationselektronik (sog. Stehgeräte)</p> <p><b>Baustoffe, Bauelemente</b> wie Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und –ausstattungen, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Rollos, Gitter, Markisen</p> <p><b>Holz und Bauelemente</b> wie Fenster, Türen, Tore, Zargen, Wand- und Deckenverkleidungen, Treppenelemente, Heizkörperverkleidungen,</p> <p><b>Pflanzen und Zubehör</b> wie Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.</p> <p><b>Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse</b></p> <p><b>Antennen-/ Satellitenanlagen</b></p> <p><b>Kfz/ Motorräder/ Mopeds/ Kfz-Zubehör/ Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör</b></p> <p><b>Sportgroßgeräte</b> wie Surfbords, Fahrräder, Kanus/Kajaks, Tauchausrüstung</p> <p><b>Campingartikel</b> wie Zelte, Campingtische und –stühle, Zubehör</p>

## **2 Beispielhafte Auflistung standortgerechter und heimischer Gehölze**

Zur Umsetzung der Pflanzgebote und für sonstige Bepflanzungen werden folgende Gehölze empfohlen:

### **2.1 Geeignete großkronige Baumarten sind z.B.:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

### **2.2 Geeignete mittel- bis kleinkronige Baumarten sind z.B.:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

### **2.3 Baum- und Straucharten für flächige Gehölze:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Grundsätzlich gilt, dass für Anpflanzungen und Ansaaten auf Kompensationsflächen nur Pflanzgut bzw. Saatmischungen von Mutterpflanzen aus dem Naturraum Süddeutsches Hügel- und Bergland verwendet werden darf.



**Stadt Ellwangen**  
**Satzung über Örtliche Bauvorschriften "Neunheim VI – 1.Änderung"**

**Textliche Festsetzungen**

**Gesetzliche Grundlagen**

**Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 895).

**Planzeichenverordnung 1990** - PlanzVO 90 - vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I, Seite 58).  
In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

**1 Dachgestaltung**

(§ 74 (1) 1 LBO)

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

**2 Farbgebung:**

(§ 74(1), 1 LBO)

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

**3 Werbeanlagen**

(§74 (1), 2 LBO)

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

3.3 Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht ist nicht zulässig.

**4 Gestaltung von Garagenzufahrten**

(§ 74 (1) 3 LBO)

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten.

Die befestigten Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen. (siehe Punkt 10.1 planungsrechtliche Festsetzungen)

**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, in einem Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1 : 200 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5.2 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 (Pflanzscheiben, Baumschutzmaßnahmen, Ranggitter) hinreichend darzustellen.

5.3 Die Maßnahme der Freiflächengestaltung sind spätestens bis zum Ende der, auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

**6    Einfriedigungen**

(§ 74 (1) 3 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen darf 2,00 m nicht überschreiten.

Mit lebenden Einfriedigungen (Hecken u.ä.) und bei Anschluss der Einfriedigung unmittelbar an die Fahrbahn, ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Lebende Einfriedigungen sind entsprechend zurück zu schneiden. Zu Einfriedigungen siehe auch Hinweis Nr. 5.

**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.