

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Neunheim VI – 2. Änderung“

im vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch

Textliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Kraftgetreten 30.07.2011

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. 466,479) in Kraftgetreten 01.05.1993.

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 (§ 8 BauNVO)

1.2 Ausnahmen (§ 1(6)1 BauNVO)

Die gemäß § 8(3)1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen und die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sind nicht zulässig.

1.3 Ausnahmen (§ 1(6) u.(9) BauNVO)

Die gemäß § 8(3)3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind mit Ausnahme von einer Diskothek bis zu einer Nutzfläche von 500 m² nicht zulässig.

Bei der Berechnung der Nutzfläche werden die

- Verkehrsflächen (wie z.B. Beispiel Eingänge, Treppenräume, Aufzüge, Flure),
- Funktionsflächen (wie z.B. Heizungsraum, technische Betriebsräume) und
- Nebenräume (wie z.B. Lagerflächen, Sanitär- und, Abstellräume,)

nicht berücksichtigt.

Betriebszeiten: an Freitagen, Samstagen und an den Tagen vor Feiertagen.

Weitere Konkretisierung siehe städtebaulicher Vertrag.

1.4 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 (5) u. (9) 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“ C 1 aufgeführten Tabelle ersichtlich. Die Tabelle ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen.

2 Grünflächen

(9 (1) 1 BauGB)

2.1 Private Grünflächen

bauliche Anlagen oder Befestigungen 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 GE 1: H bis max. 522m 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 überbaubaren 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 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 (1) 17 BauGB)

8.1 Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.
Stützmauern sind nur ausnahmsweise zulässig.

8.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (Geländemodellierungen) auf den hierfür nicht besonders gekennzeichneten Flächen sind bis maximal 1,50 m zugelassen.

8.3 Geländemodellierungen sind nur mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:2 zulässig.

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

§ 9 (1) 20 BauGB)

9.1 Stellplätze, Zufahrten, sonstige Wege und befestigte Freiflächen, soweit sie nur von PKW befahren werden, müssen wasserdurchlässig hergestellt werden.

9.2 Einfriedigungen

Bei privaten Grünflächen, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, ist die Einfriedung an der Grenze zwischen Baugrundstück und privater Grünfläche zu errichten.

9.3 Regenwasserversickerung/Regenwassernutzung:

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in den Entwässerungsgraben einzuleiten oder 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.

9.4 Bodenschutz:

Der belebte Oberboden ist durch fachgerechtes Abheben, Zwischenlagern und Wiederverwenden zu sichern.

10 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a und b BauGB)

10.1 Pflanzgebot für Laubbäume auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung der Baugrundstücke mit groß- und mittelkronigen Laubbaum-Hochstämmen ist pro 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß beiliegender „Beispielhafter Auflistung standortgerechter und heimischer Gehölze“ zu pflanzen. Pro Baum sind mindestens 10 m² unversiegelte Fläche im Wurzelbereich vorzusehen.

10.2 Begrünung von Stellplatz- und Parkplatzanlagen

Zusätzlich zum Pflanzgebot nach Ziffer 10.1 ist je angefangene fünfzehn Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß beiliegender Beispielhafte Auflistung standortgerechter und heimischer Gehölze

10.3 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.

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

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

(§ 9(1) 24 BauGB)

Das Gebiet ist dem Lärmpegelbereich III (61 – 65 (A)) und das unmittelbar angrenzende Gebiet ist dem Lärmpegelbereich IV (66 – 70 dB (A)) nach 4109 (Schallschutz im Hochbau) zuzuordnen. Folglich besteht bei Büroräumen die Nachweispflicht des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109.

B. Hinweise

1. Hinweis auf Bodenfunde:

Wenn beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese 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>Nahrungs- und Genussmittel Incl. Lebensmittel</p> <p>Reformwaren</p> <p>Papier und Schreibwaren wie Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken. Postkarten, Plakate</p> <p>Hausrat wie Glas, Porzellan, Keramik, Kunststoff, Töpfe, Bestecke, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Korb- und Flechtwaren, Holz- und Stahlwaren</p> <p>Drogerie- und Apothekerwaren incl. Wasch und Putzmittel wie medizinische Artikel, Hygieneartikel, Pflegemittel, Kosmetika, Pharmazeutikartikel, Lacke und Farben</p> <p>Bekleidung wie Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Hüte, Schirme, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien</p> <p>Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren incl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie,</p> <p>Sportartikel incl. Bekleidung außer Sportgroßgeräte, wie Surfbords und Fahrräder</p> <p>Schnittblumen, zoologischer Bedarf</p> <p>Nähmaschinen und Zubehör</p> <p>Spiel-, Schreib- und Bastelwaren wie Bücher, Bastelartikel,</p> <p>Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör wie Bettwäsche, Gardinen, Dekorationsmaterial, lose Teppiche</p> <p>Optische und feinmechanische Erzeugnisse wie Fotos, Ferngläser, Mikroskope, Hörgeräte und Zubehör</p> <p>Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren</p> <p>Musikalien, Ton- und Bildträger wie Musikinstrumente, Noten und Zubehör</p> <p>Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik mit überwiegend auf Privathaushalte organisierter Struktur</p> <p>Unterhaltungs- und Haushaltselektronik wie Kleinelektronikgeräte, Geräte der Telekommunikation (sog. Henkelware)</p> <p>Uhren, Schmuck- und Silberwaren</p> <p>Baby- und Kinderausstattung wie Kinder- und Sportwagen, Wiegen, Kindersitze</p>	<p>Möbel, Küchen, Büromöbel</p> <p>Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf</p> <p>Elektrogeräte im Bereich der „weißen“ Ware wie Herde, Öfen, Elektroeinbaugeräte, Haushaltstechnik</p> <p>Elektrogroßgeräte im Bereich der „braunen“ Ware wie Unterhaltungs- und Informationselektronik (sog. Stehgeräte)</p> <p>Baustoffe, Bauelemente wie Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und –ausstattungen, Sanitär/Fliesen, Rollläden, Rollos, Gitter, Markisen</p> <p>Holz und Bauelemente wie Fenster, Türen, Tore, Zargen, Wand- und Deckenverkleidungen, Treppenelemente, Heizkörperverkleidungen,</p> <p>Pflanzen und Zubehör wie Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer u.ä.</p> <p>Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse</p> <p>Antennen-/ Satellitenanlagen</p> <p>Kfz/ Motorräder/ Mopeds/ Kfz-Zubehör/ Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör</p> <p>Sportgroßgeräte wie Surfbords, Fahrräder, Kanus/Kajaks, Tauchausrüstung</p> <p>Campingartikel 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 „Gewerbegebiet Neunheim VI – 2. Änderung“
im vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch
Textliche Festsetzungen

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416)

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:

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 9.1 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 Pflanzorts, 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 folgende 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.