STADT ELLWANGEN / JAGST

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „VON-DREY-STRASSE“

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:1000 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

GEFERTIGT:
Aalen, 05.05.2010

GEZ. HAAG
Haag

Planfertiger:

ULRICH HAAG FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT
GLASHÜTTE 8 73432 AALEN TEL.:07361/87781

ANERKANNT:
Ellwangen - Killingen, 10.05.2010

GEZ. MARIO WALTER
Mario Walter, Vorhabensträger

Vorhabensträger:
WALTER konzept
Mario Walter
St.-Martinus-Str. 3
73479 Ellwangen

ANERKANNT:
Stadt Ellwangen, 10.05.2010

WAGNER
Wagner, Stadtbauamt Ellwangen

STADT ELLWANGEN
STADTBAUAMT – STADTPLANUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 31.07.2009 (BGBI. IS. 2585)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. IS. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 01.04.1991 (BGBI. I 1991, S. 58)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO	
1.1	Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO Zweckbestimmung: - Pferdehaltung –	Zulässig ist eine Bewegungshalle mit Stallungen sowie eine für die Unterhaltung der Anlage erforderliche Lagerhütte und eine Weidehütte sowie ein für die Anlage zweckdienlicher Aufenthaltsraum.
1.2	Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: - Reitplatz –	Innerhalb der privaten Grünfläche sind für den Reitplatz erforderliche bauliche Anlagen wie Begrenzungen bzw. durchlässige Beläge zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude, die dem Reitplatz dienen, zulässig.
1.3	Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: - Weidefläche –	Innerhalb der privaten Grünfläche sind für den Weidebetrieb erforderliche bauliche Anlagen wie Begrenzungen zulässig.
1.4	Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Zweckbestimmung: - Fläche für oberirdischen Wasserabfluss –	Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Graben für den oberirdischen Wasserabfluss zulässig bzw. zu erhalten.
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO	Die Grundfläche (GR) der zugelassenen baulichen Anlagen darf innerhalb des Baufensters im Sonstigen Sondergebiet SO1 die Fläche von 2.400 m², im SO2 die Fläche von je 450 m^2 und innerhalb des Baufensters in der privaten Grünfläche die Fläche von 60 m^2 nicht überschreiten.
3.	BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO	In Teilbereich SO1 - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung In Teilbereich SO2 sowie in der privaten Grünfläche - offene Bauweise
4.	HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB	Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf 6,0 m in der Privaten Grünfläche und 8,90 m im SO1 sowie 5,5 m im SO2 nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgelegten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt: höchste Punkt des oberen Dachabschlusses.

		Die im Plan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist einzuhalten. Von der angegebenen Höhe sind Abweichungen von +/- 30 cm zulässig.
5.	NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	
5.1	Stellplätze § 12 Abs. 6 BauNVO	Stellplätze sind nur innerhalb der bezeichneten Flächen für Stellplätze (St) zulässig.
5.2	Garagen und Carports § 12 Abs. 6 BauNVO	Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
5.3	Sonstige Nebenanlagen § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO	Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Zufahrtswege und Einfriedigungen.
6.	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Entlang der nördlichen Bebauungsplangrenze ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der EnBW ODR und der Stadtwerke festgesetzt. Das leitungsrecht umfasst einen 5,0 m breiten Streifen. Innerhalb des Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Ver- und Entsorgungsleitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird.
7.	MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB	
7.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	Das Niederschlagswasser der Dachflächen in SO sowie der privaten Grünfläche ist auf den privaten Grundstücksflächen zu puffern und verzögert in den vorhandenen Entwässerungsgraben einzuleiten.
7.2	Pflanzgebot entlang der Erschließungsstrasse und in der privaten Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	Zur Durchgrünung bzw. Eingrünung des Bebauungsplangebietes sind an den im Plan dargestellten Stellen standortgerechte Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumstandorte können auf Grund der realisierten Grundstückserschließung (Zufahrt) geringfügig verschoben werden, soweit die der Ausweisung zu Grunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Laubbäume muss in 1m Höhe über Gelände mind. 16 – 18 cm, für die Obstbäume 8-10 cm betragen.
7.3	Pflanzgebot auf den Baugrundstücken und in der privaten Grünfläche (pfg 1) § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	Innerhalb der umgrenzten Fläche sind mit einem Abstand von 8-10m Obstbäume mittlerer Ordnung zu pflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Bäume muss in 1m Höhe über Gelände mind. 8 cm betragen.

7.4	Pflanzgebot auf den Baugrundstücken als Ergänzung der bestehenden Feldhecke (pfg 2) § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	Auf 50% der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumanteil soll 10% der Bepflanzung nicht überschreiten. Auf den nicht bepflanzten Grünflächen ist ein kräuterreicher Landschaftsrasen anzusäen, die Flächen sind extensiv zu pflegen (keine Düngung, 1-2 – malige Mahd/Jahr, frühester Mähzeitpunkt 15. Juni).

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBI. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.04.2007 (GBI. S. 252, 253)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 01.04.1991 (BGBI. I 1991, S. 58)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	
1.1 Dachform, Dachneigung	Für Haupt- und Nebengebäude sind Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 10-30° zulässig.
1.2 Dachdeckung	Die Dachdeckung ist mit Trapezblech oder Faser-/Zementplatten mit rotbrauner Farbe zulässig. Glänzende oder reflektierende Ausführungen sind nicht zulässig ausgenommen dachparallele Photovoltaikanlagen. Dachbegrünungen sind zulässig.
1.3 Äußere Gestaltung	Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit reflektierenden Metallverkleidungen ausgeführt werden und die Nordfassade ist in der Höhe durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern.
2. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN INNERHALB DES DORFGEBIETES § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO	Innerhalb der Bauflächen SO1 und SO2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis höchstens 1,50 m zugelassen.
3. EINFRIEDIGUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO	Zweckmäßige Einfriedigungen für den Weidebetrieb sind zulässig. Diese dürfen nur als Kunststoff- oder Holzpfosten verwendet werden und eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten.
4. WERBEANLAGEN/FLUTLICHTANLAGEN § 74 Abs.1 Nr. 2 LBO	Werbeanlagen und Flutlichtanlagen sind nicht zulässig.
5. REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungen mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m³ pro 100 m² Dach- und Hoffläche herzustellen.

C HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Der Südteil des Plangebiets liegt imRandbereich eines imGewann „Birkfeld“ überlieferten römischen Gutshofs (2./3. Jh.n.Chr.) – Kulturdenkmal gem. §2 DSchG. Es ist damit zu rechnen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Funde und Befunde zu diesem Gutshof auftreten. Falls beim Vollzug der Planung bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.
Es wird empfohlen, zur Feststellung von Ausdehnung und Erhaltungszustand der archäologischen Befunde frühzeitig im Vorfeld von Bodeneingriffen und Erschließungsarbeiten auf Kosten des Planungsträgers archäologische Prospektionen (Baggerschnitte) zeitlich vorgezogen mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.

2. BODENSCHUTZ

Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.

3. BAUGRUND

Auf das bekannte Baugrundrisiko der Baugrunderhebung in Folge von Gipskristallisationen nach Austrocknung/Überbauung von Ölschiefer wird hingewiesen. Insbesondere bei Hallenbauwerken können ohne entsprechende Vorkehrungen gravierende Schäden auftreten.
Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 sowie Gründungsberatung durch ein mit diesem speziellen Baugrundrisiko vertrauten Ingenieurbüro zu einem frühen Planungszeitpunkt werden dringend empfohlen.

4. ALTLASTEN

Sollten bei der weiteren Planung oder bei der späteren Ausführung Verunreinigung des Bodens mit umweltgefährdeten Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, so ist das Landratsamt Ostalbkreis, Umwelt- und Gewerbeaufsichtsamt hinzuziehen.

5. GRUNDWASSER

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet wahrscheinlich mit hoch stehendem und möglicherweise betonangreifendem Grund- oder Schichtgrundwasser zu rechnen ist.

6. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Auf der Grundlage des EG-Grundriß ist im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.
Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume
Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Öberösterreicher Wasserbirne

Straucharten

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball