KREIS : OSTALB STADT : ELLWANGEN GEMARKUNG : RÖHLINGEN FLUR : RÖHLINGEN	PLANGEBIET NR: 621.40 64
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB GEFASST AM **16.03.2000** UND IM AMTSBLATT NR. **13** ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM **31.03.2000**	BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB LAUT BESCHLUSS VOM **16.03.2000** DURCHGEFÜHRT VOM **10.04.2000** BIS **25.04.2000**
ENTWURF GEFERTIGT STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST DEN **05. 09. 2000**	ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEFASST AM **28.09.2000** ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. VOM BIS
SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS §10 BAUGB UND § 74 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST AM 08.03.2001.	ENTWICKELT NACH § 9 ABS. 2 BauGB AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN RECHTSVERBINDLICH SEIT 08. 01. 1977
AUSFERTIGUNG DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM AM 8.03.01 GEFASSTEN SATZUNGSBESC HLUSS WIRD BESTÄTIGT. ELLWANGEN/J. DEN 15.03.01	IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BauGB BAUGB DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 11 AM 16.03.2001, ZUR BEURKUNDUNG BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST DEN 16.03.2001

Stadt Ellwangen (Jagst)

ELLWANGEN

Ellwangen

Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN

"Beinig II - 2. Teil - Erweiterung und 2. Änderung"

TEIL 1 - LAGEPLAN + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - TEXTTEIL

N

ENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Beinig II - 2. Teil - Erweiterung und 2.Änderung" in Ellwangen-Röhlingen

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 16.01.1998 sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 wird in Ergänzung der Planeinzeichnung folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

A 1. Bauliche Nutzung

A 1.1 Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2) nach § 8 BauNVO

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe3) nach § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.4, 5, 8 und 9 BauNVO werden folgende Festsetzungen getroffen:

im GE und GEe3
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke.

im GEe2
Zulässig sind Gewerbebetriebe oder Betriebsteile, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Das Andienen von Gebäuden (Ein- und Auslagern) hat ausschließlich von der Südseite her zu erfolgen.

Nicht zulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke.

Öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz"
nach § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB

Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen.

Private Grünfläche "Obstbaumwiese"
nach § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB

Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen.

Verkehrsflächen nach § 9 Abs.1, Nr.11 BauGB

A 1.2 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen: § 1 Abs.5 und 9 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 8 Abs.2, Nr.1 BauNVO sind im GE, GEe2 und GEe3 (gesamter Planbereich) nicht zulässig: Einzelhandelsbetriebe mit folgendem innenstadtrelevantem Sortiment:

- Nahrungs- und Genußmittel
- Drogerie- und Apothekenwaren wie medizinische und orthopädische Artikel, Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Pflegemittel, Kosmetika, Pharmazeutika, Lacke und Farben
- Blumen und zoologischer Bedarf
- Papier, Schreibwaren, Briefmarken und Druckereierzeugnisse, wie Bücher, Postkarten, Plakate
- Bekleidung, wie Oberbekleidung, Wäsche, Hüte, Schirme, Kurzwaren, Handarbeiten und Zubehör
- Heimtextilien, wie Bettwäsche, Gardinen, Dekorationsmaterial, lose Teppiche.
- Leder- und Pelzwaren, wie Schuhe, Galanteriewaren, Täschnerwaren
- Sportartikel, Sportbekleidung, einschließlich Fahrräder und Zubehör, Waffen, Feuerwerk, Jagdbedarf, Zelte
- Spielwaren und Bastelbedarf
- Haushaltswaren, wie Glas, Porzellan, Keramik, Kunststoff, Töpfe, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Bestecke, Korb- und Flechtwaren.
- Elektrowaren, wie Rundfunk-, Fernseh- und Videogeräte, Ton- und Bildträger, Nähmaschinen, Telefone, Bügeleisen.
- Computer, Hard- und Software
- Baby- und Kinderausstattung
- Optische und feinmechanische Geräte, wie Fotos, Ferngläser, Mikroskope, Hörgeräte und Zubehör
- Uhren und Schmuck
- Musikalien, wie Musikinstrumente, Noten und Zubehör
- Büroartikel

A 1.3 Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs.3, Nr.1 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO allgemein zulässig.

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs.3, Nr.2 und 3 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

A 1.4 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 bis 21a BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

A 2. Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude und Hausgruppen von mehr als 50 m Länge sind zulässig.

A 3. Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze:
(§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO und § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedigungen, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit St ausgewiesenen Flächen zulässig.

A 4. Sichtflächen: (§ 9 Abs.1, Nr.10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

A 5. Öffentliche Grünflächen: (§ 9 Abs.1, Nr.15 BauGB)

Innerhalb der öffentliche Grünflächen sind zweckdienliche bauliche Anlagen zulässig.

A 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

a) Private Stellplätze, Feuerwehrzufahrten sollen alle in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (wasserdurchlässiges Pflaster aus Einkornbeton) wie Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel , Schotterrasen, Schotter und Rasen etc.

b) Zur Überstellung von Stellplätzen soll je 100 m^2 Stellplatzfläche ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum eingepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Pflanzen sollen durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Abgang oder Rodung ersetzt werden.

c) Zur Durchgrünung und Eingrünung der Gewerbebauflächen soll je 400 m2 Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter groß - bis mittelkroniger Laubbaum eingepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Pflanzen sollen durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Abgang oder Rodung ersetzt werden.

A 7. Flächen für Anpflanzung: (§ 9 Abs.1, Nr.25a und25b BauGB)

A7.1 Pflanzgebot

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten Einzellaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang zu ersetzen.

A7.2 Pflanzbindung

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,50 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden. Abgängige Bäume sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO i.d.F. vom 08.08.1995, sowie § 9 Abs.4 BauGB)

B 1. Gebäudehöhen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die zulässigen Gebäudehöhen betragen:

im GE	bis max. 7,0 m
im GEe2	bis max. 6,5 m
im GEe3	bis max. 8,5 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der, ausweislich dem einzelnen Baugesuch, festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
Ausnahmen für Silos, Fördereinrichtungen und ähnliche zweckdienliche Anlagen sind zulässig.

B 2. Aufschüttungen und Abgrabungen:
(§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO und § 9 Abs.1, Nr.17 BauGB))

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen hin darf nur durch Böschungen erfolgen.

B 3. Freiflächengestaltung: (§ 74 Abs.1; Nr.3 LBO)

Die Gestaltung der Grundstückszufahrten und -umfahrten, der Stellplätze und etwaiger Lagerplätze, der Geländeabstützungen (Trockenmauern, Mauern), der Geländemodellierungen sowie der sonstigen unbebauten Flächen ist hinsichtlich Lage, Höhenlage, Materialwahl und Gestaltung in einem Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1:200 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

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 (Pflanzscheibengröße, Baumschutzmaßnahmen, Rankgitter) hinreichend darzustellen. Die Maßnahmen der Freiflächengestaltung sind spätestens bis zum Ende der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

B 4. Gestaltung von Garagenzufahrten und Stellplätzen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Anlieger an der L 1076 haben ihre Parkierungsflächen und Erschließungen der Gebäude und Grundstücke so zu gestalten und anzulegen, daß durch den dabei entstehenden Verkehr der Verkehr auf der L 1076 vor Blendwirkung geschützt ist. Eine dichte Bepflanzung dieser Bereiche zur Aufhebung der Blendwirkung muß nachgewiesen werden.

B 5. Dachdeckung und Farbgebung: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Dachdeckungsmaterialien zu decken. Auffällige und grelle Farben sind nicht zulässig; zulässig sind gedeckte Farbtöne entsprechend der Erdfarbenskala.

B 6. Einfriedigungen: (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen darf 2,0 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als Maschendrahtzäune zulässig entlang des Straßenraumes, außerdem Mauern beidseitig bepflanzt. Die Freihaltung der Sichtfelder auch bei privaten Zu- und Ausfahrten ist zu gewährleisten. Die Einfriedigungen können auch gemeinsam von den unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümern hergestellt werden.

B 7. Ordnungswidrigkeiten: (§ 75 Abs.3, Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

C BODENVERKEHRSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 19 bis § 28BauGB)

C 1. Teilungsgenehmigung: (§ 19Abs.1 BauGB)

Die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bedarf zu ihrer Wirksamkeit gemäß § 19 Abs.3 BauGB der Genehmigung durch die Stadt Ellwangen.

D HINWEISE

D 1. Hinweis auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans umfaßt und ersetzt Teilbereiche der Bebauungspläne
"Beinig II - 2. Teil"
rechtsverbindlich seit 06.05. 1977

"Beinig II - 2.Teil - 1.Änderung"
rechtsverbindlich seit 25.03.1994

D 2. Hinweis des Landesdenkmalamtes:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

D 3. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

D 4. Hinweise zur Erhebung der vermessungstechnischen Daten:

Sämtliche Höhen sind im neuen System über NN.
Die Höhen basieren auf tachymetrisch aufgenommenen Höhen

D5. Hinweis des Landratsamtes Ostalbkreis (Umweltamt):

Bei Auffinden von Abfallablagerungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten ist das Landratsamt Ostalbkreis, Umweltamt unverzüglich zu verständigen.

Bodenschutz:

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden (§ 4 Abs.2 BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt (siehe Anlage der Begründung).