KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : RÖHLINGEN
FLUR :

PLANGEBIET NR: 621.4064

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM **02.03.2000**
UND IM AMTSBLATT NR. **10**
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM **10.03.2000**

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM **02.03.2000**
VOM **20.03.2000** BIS **31.03.2000**

ENTWURF GEFERTIGT
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN **15.06.2000**

i.V. Degner

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM **20.07.2000**
ÖFFENTLICH AUSGELEGT
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 30
VOM 07.08.2000 BIS 08.09.2000

SATZUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS §10 BAUGB UND § 74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST
AM 28.09.2000

ENTWICKELT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB
AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH
SEIT 08.01.1977 / .....

AUSFERTIGUNG
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANES
MIT DEM AM 28.9.00 GEFASSTEN
SATZUNGSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.

ELLWANGEN/J., DEN 13.10.00

Lutz

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. 42 AM 20.10.2000
ZUR BEURKUNDUNG
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN 24.10.2000

Ellwangen (Jagst)

ELLWANGEN

Stadtplanungsamt
Ellwangen / Jagst

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET RÖHLINGEN - 1. ÄNDERUNG"

TEIL 1 - LAGEPLAN
TEIL 2 - TEXTTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

N

M. 1: 1000
0 10 20 30 40 50 60 m

ENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlingen - 1.Änderung"

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)

A 1.1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
- Ausnahmsweise zulässig ist im Bereich GE 1 Steinfertigung. (§1 Abs.10 BauNVO)

A 1.1.2 Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 Abs.1, Nr.18 BauGB

A 1.1.3 Grünfläche nach § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB

Private Grünflächen
- Grünanlagen (Einbindung des Gewerbegebiets)
  Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen.
  Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Wege und außerdem Einfriedigungen entsprechend B 8.

Sportanlage
- Auf der Sportanlage sind nur zweckdienliche bauliche Anlagen jedoch keine Gebäude zulässig.
  Sportaktivitäten sind nur zwischen 8.°° und 22.°° Uhr zulässig.
  Stellplätze sind nur in dem dafür gekennzeichneten Bereich zulässig.

A 1.1.4 Verkehrsflächen nach § 9 Abs.1, Nr.11 BauGB

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

A 1.2.1 Von den Nutzungen im Sinne von § 8 Abs.2, Nr.1 BauNVO sind im GE und GE 1 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
- Leder- und Pelzwaren,
  wie Schuhe, Galanteriewaren, Täschnerwaren
- Sportartikel, Sportbekleidung,
  einschließlich Fahrräder und Zubehör, Waffen, Feuerwerk, Jagdbedarf, Zelte
- Optische und feinmechanische Geräte,
  wie Fotos, Ferngläser, Mikroskope, Hörgeräte und Zubehör
- Uhren und Schmuck
- Musikalien, wie Musikinstrumente, Noten und Zubehör
- Büroartikel

A 1.2.2 Die nachfolgend genannten Randsortimente werden auf insgesamt 15 % der Gesamtverkaufsfläche jedoch maximal 100 qm pro Betriebsgrundstück begrenzt:

- Heimtextilien,
  wie Bettwäsche, Gardinen, Dekorationsmaterial, lose Teppiche.
- 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

A 1.3 Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs.3, Nr.1 BauNVO sind allgemein zulässig.
Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs.3, Nr.3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

A 2. Bauweise: (§ 22 BauNVO)

a = abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude und Hausgruppen von mehr als 50 m sind zulässig.

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

A 3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Fläche mit folgenden Ausnahmen nicht zugelassen:

Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter C 8.

Sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

A 3.2 Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 3.3 Stellplätze entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 7. sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A 3.4 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Landesstraße L 1029 sind in einem Streifen von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht 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. Verkehrsflächen: (§ 9 Abs.1, Nr.11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
Öffentliche Stellflächen und Mehrzweckstreifen sind grundsätzlich in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen (Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter).

A 6. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers: (§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte), sowie erforderliche Stützbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen), in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

A 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

Die privaten Grünflächen und die Einfriedigungen sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (siehe Vorschlagsliste in der Begründung), mind. 3 Gehölze pro Laufmeter Einfriedigung. Die Hecke muß aus Sträuchern und Bäumen zusammengesetzt sein.

In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Begrünungsplan detailliert nachzuweisen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude durchzuführen.

Stellplätze und Feuerwehrzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter, Rasen).

A 8. Leitungsrecht: (§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht LR 1 gekennzeichnete Fläche auf Flst. 957, 954/1 und 956 umfaßt einen Schutzstreifen in einer Breite von jeweils 2,00 m links und rechts der bestehenden Abwasserleitungen (Trennsystem) bzw. Wasserversorgungsleitungen. Zugunsten der Stadt Ellwangen bzw. der Stadtwerke Ellwangen.
An der Ostseite des Bebauungsplanes ist auf den Flst. 965 und 956 ein 6,00 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht LR 2 für die Entwässerungsleitung zugunsten der Stadt Ellwangen belastet. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine tiefwurzelnden Gehölze und keine baulichen Anlagen, ausgenommen Einfriedigungen entsprechend B 9.1, zulässig.
Die mit einem Leitungsrecht LR 3 gekennzeichnete Fläche auf dem Flst. 954/2 und 958 umfaßt einen 1 m beiten Streifen zur Einlegung eines 20-KV-Erdkabels und wird zugunsten der ENBW-ODR belastet.

A 9. Grünordnung: (§ 9 Abs.1, Nr.25a, Nr.25b BauGB)

A 9.1 Pflanzbindung:
Die im Plan gekennzeichneten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,5 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

A 9.2 Pflanzgebot:
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

A 9.2.1 Folgende Bäume und Baumgruppen sind zu pflanzen:

- Groß- und mittelkronige Laubbäume bzw. Obstbäume, Anzuchtform Hochstamm,
  z.B. Tilia cordata - Winterlinde
  Acer platanoides - Walnuß
  Aesculus hippocatanum - Roßkastanie
  Quercus robur - Stieleiche
  Prunus padus - Traubenkirsche
  Oberösterreichische Weinbirne,
  Schweizer Wasserbirne, Hauxapfel, Mauntzenapfel

A 9.2.2 Entsprechend Planzeichen sind Sträucher zu pflanzen:

- z.B. Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Weißdorn, Liguster, Feldahorn, Schlehe, Traubenkirsche, roter Hartriegel, Holunder, Pfaffenhütchen, gemeiner Schneeball.

Zusätzlich ist je 400 m² Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum 1. Ordnung (Stammbusch oder Hochstamm), Stammumfang mind. 12 - 14 cm, außerhalb der im Plan festgesetzten Pflanzgebote einzupflanzen.

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

B 1. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 15° zugelassen werden.
Garagen und sonstige Nebengebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

B 2. Gebäudehöhen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

im GE, GE 1 bzw. GE 2 max. 9,00 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 3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)

B 3.1 Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

B 3.2 In allen anderen Bereichen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens je 1,50 m zugelassen.

B 4. Dachform und Dachneigung: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

B 4.1 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

B 4.1.1 Flachdächer und Satteldächer mit einer Neigung bis zu 30°, bei Betriebswohnungen bis zu 38°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

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

Es sind nur rot bis rotbraune Dachdeckungsmaterialien bzw. begrünte Dächer zulässig.

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

Auffällige und grelle Farben sind nicht zulässig.

B 7. Gestaltung von Stellplätzen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Stellplätze:
PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.) herzustellen. Bei senkrecht aufgereihten Stellplätzen sind max. 5 unmittelbar nebeneinander liegende zulässig. Weitere Stellplätze sind durch eine mind. 2,50 m breite Grünfläche abzutrennen und durch Pflanzgerüste oder geschnittene Hecken zu umfassen.

B 8. Einfriedigungen: (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedungen darf 2,0 m nicht überschreiten.
Die Einfriedigungen sind als bepflanzte, einfache Maschendrahtzäune zulässig. Die Freihaltung der Sichtfelder auch bei privaten Zu- und Ausfahrten ist zu gewährleisten.

B 9. 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 HINWEISE

C 1. Hinweis auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans umfaßt und ersetzt Teilbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:

- Bebauungsplan "Gewerbegebiet Röhlingen"
- Bebauungsplan "Sportbereich Röhlingen"

C 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.

C 3. Altlasten und umweltgefährdende Stoffe:

Sollten während der Ausführung von Bauvorhaben Abfallablagerungen aufgefunden werden, wird gebeten, das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.

C 4. 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.

C 5. Hinweise zur Dachdeckung:

Besonders erwünscht sind begrünte Dächer und wasserbedeckte Dächer, welche Strahlungswärme absorbieren und Niederschlagswasser zurückhalten.