

KREIS : OSTALB  
STADT : ELLWANGEN  
GEMARKUNG : SCHREZHEIM  
FLUR :

PLANGEBIET NR: 621.4042

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

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS  
§ 3 ABS. 1 BAUGB  
LAUT BESCHLUSS VOM  
DURCHFÜHRT AM  
VOM BIS

ENTWURF GEFERTIGT  
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST  
  
DEN 26.06.2000 *s/ee*

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEFASST AM 20.07.2000  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS  
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG  
IM AMTSBLATT NR. 30 vom 28.07.2000  
VOM 07.08.2000 BIS 08.09.2000

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

ERKLÄRUNG DES REG.PRÄS. STUTTGART  
GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB U. § 74 ABS. 6 LBO,  
DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTS-  
VORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD.  
VOM 02.02.2001  
AZ. 22-2511.2/42 Ellwangen

AUSGEFERTIGT:  
ELLWANGEN/J., DEN 08.02.2001  
  
*Bux*  
Bux,  
Bürgermeister

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT  
NR.: 7 AM 16.02.2001  
ZUR BEURKUNDUNG  
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST  
DEN 08.02.2001 *[Signature]*

# ELLWANGEN



## BEBAUUNGSPLAN "BANN "

TEIL 1 - LAGEPLAN + ZEICHENERKLÄRUNG  
TEIL 2 - TEXTTEIL



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Bann" in Ellwangen-Schrezheim

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 wird in Ergänzung der Planeinzeichnung folgendes festgesetzt:

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

### A 1. Bauliche Nutzung

#### A 1.1 Art der Nutzung:

(§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

##### A 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.  
Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig.

##### A 1.1.2 Grünfläche nach § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB

###### Öffentliche Grünflächen

- Kinderspielplatz  
Zweckdienliche bauliche Anlagen sind zulässig.
- Grünanlage  
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Sitzbänke und Versickerungsmulden für Regenwasser, sowie Wassergräben und Wasser-Rückhaltebecken.

###### Private Grünflächen

- Grünanlage  
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

##### A 1.1.3 Verkehrsfläche nach § 9 Abs.1, Nr.11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht bindend.

#### A 1.2 Maß der Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO)

Grund- und Geschosßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

### A 2. Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, entsprechend Einschrieb im Plan.  
Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

#### A 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:

(§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO und § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in der nicht überbaubaren Fläche nicht zugelassen, ausgenommen:

- A 3.1** Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 9.1.
- A 3.2** Pergolen, Spielgeräte.
- A 3.3** Stellplätze und überdeckte Stellplätze (Carport) einschließlich Zufahrten und Zufahrten zu Garagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 8.  
Carports müssen mindestens 6,00 m vom gegenüberliegenden Fahrbahnrand entfernt sein.

**A 4.** 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 bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Böschungen sind im Lageplan ab 0,50 m Höhe dargestellt.

**A 5.** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

- A 5.1** Die direkt an die Wassergräben anschließenden Grundstücke müssen ihr Oberflächenwasser dorthin ableiten.
- A 5.2** Private Ortsrandeingrünung:  
Die Grundstücke am Bebauungsplanrand sind entsprechend der schematischen Planeintragung mit Laubbäumen nach A 6.1.1 in die freie Landschaft einzubinden.
- A 5.3** Innere Durchgrünung:  
Zur inneren Durchgrünung sind auf den Verkehrsgrünflächen und entlang den Erschließungsstraßen im Sinne des schematischen Planeintrags und dem Pflanzgebot nach A 6.1.1 Laubbäume zu pflanzen.

**A 6.** Grünordnung: (§ 9 Abs.1, Nr.25a, Nr.25b BauGB)

- A 6.1** Pflanzgebot:  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Im einzelnen sind dies:

- A 6.1.1** Groß- und mittelkronige Laubbäume  
Anzuchtform Hochstamm z.B. Winterlinde, Walnuß, Kastanie, Akazie, Eiche, Bergahorn sowie heimische Obstbaumarten.  
(siehe Pflanzliste Anlage 10 der Begründung)
- A 6.1.2** Buschgruppen  
bestehend aus Sträuchern und Heistern z.B. Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Schneeball, Holunder, Liguster, Hartriegel, Pfaffenhütchen. (siehe Pflanzliste Anlage 10 der Begründung)

**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)

Gebäuderichtungen werden nicht festgelegt.

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

Bei WA 1 max. 4,50 m

Bei WA 2 max. 6,50 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der, ausweislich dem einzelnen Baugesuch, geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

**B 3.** Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)

Aufschüttungen sind bis höchstens 1,50 m und Abgrabungen bis höchstens 1,00 m zugelassen.

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

Geländemodellierungen auf Privatgrundstücken sind zur freien Landschaft sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen nur mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:3 zulässig.

Stützmauern sind nicht zulässig.

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

**B 4.1** Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldächer mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

**B 4.2** Für Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, Satteldächer mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch beidseitig gleicher Neigung oder begrünte Flachdächer mit 0° bis 3°.

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

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

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

Je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zulässig:

Dachaufbauten mit geneigten Dachflächen als Dreiecksgauben oder Giebelgauben, als Sattelgauben oder Schleppegauben mit stehenden Seitenflächen. Die Dachflächen der Dachaufbauten sind wie beim Hauptgebäude mit rot bis braunen Ziegel- oder Betondachsteinen zu decken.

Dachaufbauten mit tonnenartig gewölbtem Dach und Blechabdeckung

Die Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten, müssen zum Hausgrund des Giebels mind. 2,00 m und zum Hausgrund der Traufseite mind. 0,50 m entfernt sein.

Zulässig sind Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu 1/3 der Gebäudelänge, deren maximale Firsthöhe mind. 1,00 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen muß. Die unter B 2 festgelegten Gebäudehöhen können hierbei überschritten werden.

**B 7. Dachdeckung: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)**

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Bei Wintergärten und Anlagen für Solarheizungen können Ausnahmen zugelassen werden.

Begrünte Dächer sind zulässig.

**B 8. Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, überdachte Stellplätze, Gartenhäuser/Geschirrhütten und Plätzen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)**

**B 8.1** Stellplätze:  
Stellplätze sind in Rasenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen.

**B 8.2** Garagenzufahrten:  
Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten. Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

**B 8.3** Überdachte Stellplätze (Carports):  
Überdachte Stellplätze sind durch Pflanzgerüste zu umfassen. Die Überdachung ist mit Satteldach entsprechend B 4.2 oder Flachdach in Verbindung mit B 7 auszuführen.

**B 8.4** Gartenhäuser/Geschirrhütten:  
Diese sind in der Art der Dachdeckung entsprechend den Bauvorschriften B 7 in Verbindung mit B 4.2 in einfacher Holzkonstruktion auszuführen.

**B 9. Einfriedigungen: (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)**

Es sind folgende Einfriedigungen zulässig:

**B 9.1** Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Verkehrsfläche ab gemessen bis auf 5,00 m Tiefe 0,80 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die

Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,50 m nicht unterschreiten.

Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

- B 9.2** Die Höhe der Einfriedigungen zu den Wirtschaftswegen, sowie den Fuß- und Radwegen darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Diese Einfriedigungen sind von den Wegbegrenzungslinien um jeweils 0,50 m zurückzusetzen. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

**B 10. Rundfunk- und Fernsehantennen:** (§ 74 Abs.1, Nr.4 LBO)

Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne und nur ein Parabolspiegel zulässig.

**B 11. Schaffung von Stellplätzen:** (§ 74 Abs.2, Nr.2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) wird auf 1,2 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt.

**B 12. Regenwasserableitung:** (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Im Zuge der Einzelbauvorhaben sind auf jedem Baugrundstück Regenwasserzisternen herzustellen. Mit Ausnahme der Grundstücke welche direkt an die Gräben anschließen. Die Behälter müssen so ausgebildet werden, daß bei Regenwetter ein freier Speicherraum von mind. 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> befestigter (versiegelter) Grundstücksfläche zur Verfügung steht.

**B 13. 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 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 2. Hinweis auf Wasserentsorgung:**

Grund- und Quellwasserentsorgung:

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet vorhandene Drainagen und Quellen, die im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben festgestellt werden, dem Städt. Tiefbauamt zu melden.

Wo technisch möglich ist das Quellwasser direkt in den öffentlichen Wassergraben zu leiten, ansonsten ist in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

**C 3. Altlasten und umweltgefährdende Stoffe:**

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.

**C 4. 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).

**C 5. Grünordnungsplan:**

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden auf der Grundlage des Grünordnungsplanes des Büros Haag vom 30.06.2000 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

**C 6. 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 7. Hinweis auf Schallimmissionen**

Das Baugebiet "Bann" befindet sich im Nahbereich der Reinhardt-Kaserne. Mit Schallimmissionen ist daher zu rechnen. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach der hier anzuwendenden DIN 18 005 sind eingehalten. Es entstehen daher gegen den Bund und die Stadt Ellwangen durch die rechtmäßig ausgeübte militärische Nutzung keine Rechtsansprüche, die mit Beeinträchtigungen durch den militärischen Dienst- und Übungsbetrieb begründet werden. Bei der Bauausführung können Schallschutzmaßnahmen von den jeweiligen Bauherren nach eigenem Ermessen und auf eigene Kosten realisiert werden.