

KREIS: OSTALB  
STADT: ELLWANGEN  
GEMARKUNG: ELLWANGEN

PLANGEBIET NR. 621.4030

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS  
§ 2 ABS. 1 BAUGB  
GEFASST AM 11.03.2021  
UND IM AMTSBLATT NR. 12  
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT  
AM 26.03.2021

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG  
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB  
LAUT BESCHLUSS VOM 11.03.2021  
DURCHGEFÜHRT  
VOM 02.04.2021 BIS 30.04.2021

ENTWURF GEFERTIGT  
STADTPANUNG ELLWANGEN  
  
ELLWANGEN, DEN 15.09.2021 / 10.06.2022

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEFASST AM 09.12.2021  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS  
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG  
IM AMTSBLATT NR. 50 AM 17.12.2021  
VOM 27.12.2021 BIS 31.01.2022

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG  
VOM 31.03.2021 BIS 30.04.2021  
  
VERBINDLICHE BEHÖRDENBETEILIGUNG  
VOM 27.12.2021 BIS 31.01.2022

SATZUNGSBESCHLÜSSE  
GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 74 LBO  
VOM GEMEINDERAT GEFASST  
  
AM .....

AUSGEFERTIGT  
DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN AM .....  
GEFASSTEN SATZUNGSBESCHLÜSSEN WIRD  
BESTÄTIGT.  
ELLWANGEN, DEN .....

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT  
NR. .... AM .....  
ZUR BEURKUNDUNG  
STADT ELLWANGEN, DEN .....

# BEBAUUNGSPLAN

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## "HINTERER SPITALHOF"

TEIL 1 - PLANTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - TEXTTEIL

SPITALSTRASSE 4  
73479 ELLWANGEN  
TEL. 07961/84-387  
stadtplanung@ellwangen.de

  
STADT ELLWANGEN  
STADTPLANUNGSAMT

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hinterer Spitalhof“ in Ellwangen Textteil**

Gesetzliche Grundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
**Baunutzungsverordnung 2021 (BauNVO)**  
**Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**  
in der jeweils gültigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

##### **1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)**

- a) **Zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)**  
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme der unter b) ausgeschlossenen Nutzungen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- b) **Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO)**  
Als Unterart der Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ (§ 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO) sind Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen, nicht zulässig. Die Aufteilung des Einzelhandelssortimentes in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ist aus der unter „Anlagen“ aufgeführten Tabelle ersichtlich. Die Tabelle ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen.  
Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO) sind nicht zulässig.
- c) **Ausnahmen (§ 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**  
Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Vergnügungsstättensind nicht zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

### 2.1. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (§ 19 und § 20 BauNVO)

Festgesetzt sind die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend Planeinschrieb. Die Baurechtsbehörde kann je nach geplanter Gebäudehöhe und Geschossigkeit eine höhere GFZ zulassen; die Gebäudehöhen sind unten geregelt.

### 2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen (GH) sind im Planteil durch Einschrieb in Metern über Normalnull (ü NN) festgesetzt. Die zulässige Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage.

Untergeordnete Bauteile bis zu einer Fläche von 5 von Hundert der Grundfläche des Erdgeschosses des jeweiligen Einzelgebäudes dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die in Ziffer A. und C. nicht näher definiert sind, sind bis zu einer maximalen Höhe von 7 m, gemessen ab Oberkante des geplanten Geländes, zulässig.

## 3. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, insbesondere Emissionskontingente (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 1 u. 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Bei der Prüfung sind die Immissionsorte des schalltechnischen Gutachtens des Büros ‚rw bauphysik‘ vom 26.04.2021 mit einer Immissionshöhe von 4 m zu berücksichtigen, insofern zum Zeitpunkt der Prüfung die baurechtlichen Voraussetzungen als schutzwürdiger Raum noch gegeben sind.

### Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>:

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	L <sub>EK</sub> , tags	L <sub>EK</sub> , nachts
GE-1	3.790	68	54
GE-2	5.360	65	49

Die Lage und die Abgrenzung der Teilflächen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> um folgende Zusatzkontingente L<sub>EK zus.</sub>:

Richtungssektor*	Zusatzkontingent tags in L <sub>EK zus.</sub> dB(A)/m <sup>2</sup>	Zusatzkontingent nachts in L <sub>EK zus.</sub> dB(A)/m <sup>2</sup>
A (30,0° - 109,0°)	4	4
B (109,0° - 195,0°)	-	-
C (195,0° - 288,0°)	4	4
D (288,0° - 30,0°)	-	-

*\* entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen)*

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten:

x-Koordinate: 581229,14; y-Koordinate: 5425248,87.

Die Einhaltung der Emissionskontingente einschließlich Zusatzkontingenten ist im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren nachzuweisen.

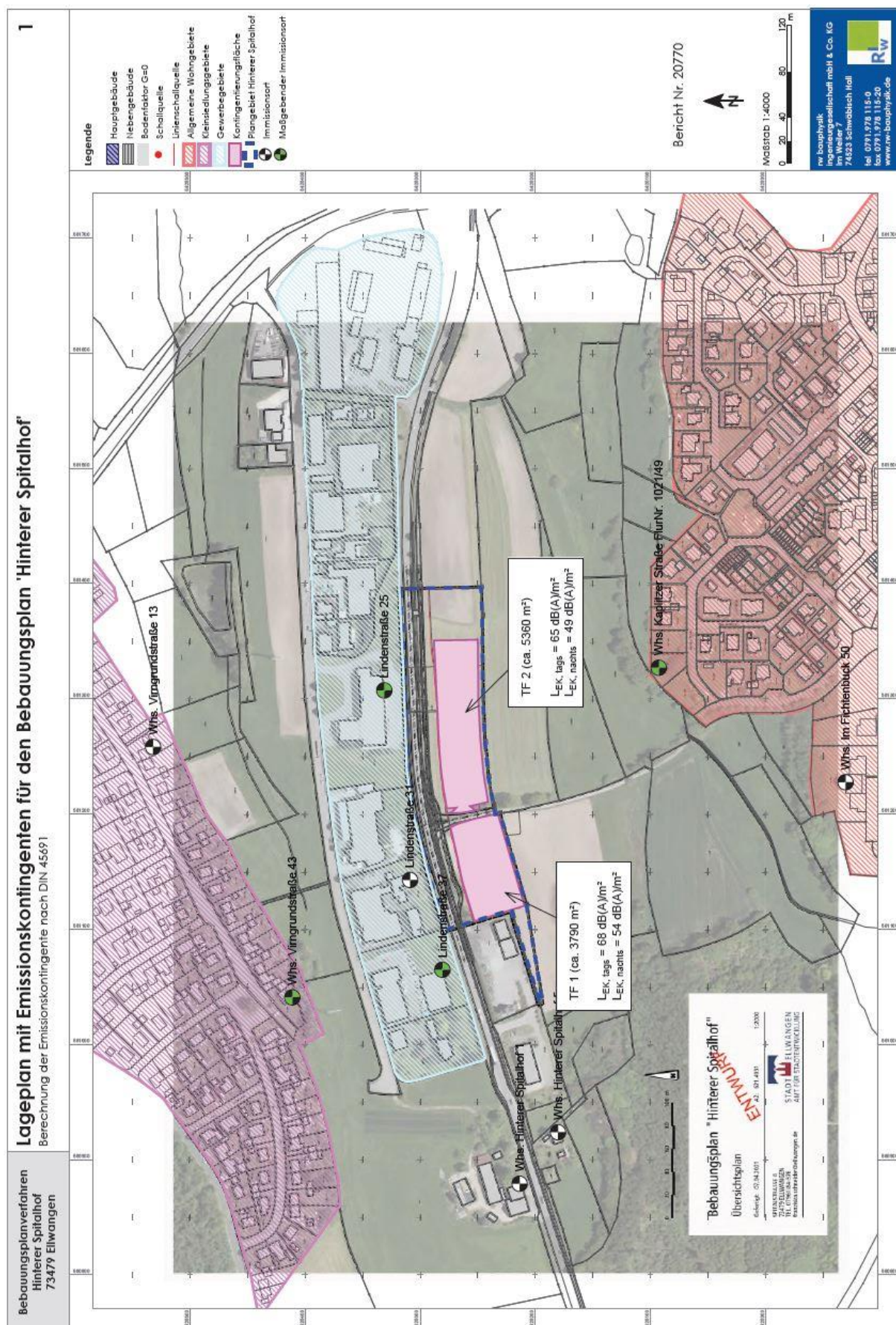
#### **Innenwirkung / Außenwirkung der Emissionskontingente**

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

#### **Plandarstellung Lärmkontingentierung**

Nachfolgend ist die Lärmkontingentierung mit den maßgeblichen Teilflächen, dem Bezugspunkt und die von ihm ausgehenden Strahlen dargestellt, die den Sektor mit Zusatzkontingent begrenzen sowie die Bezeichnung der Sektoren.

Bezeichnung Teilfläche Planteil Bebauungsplan	Bezeichnung Teilfläche Geräuschkon- tingentierung (nachfolgender Plan)
GE 1	Teilfläche 1 (TF 1)
GE 2	Teilfläche 2 (TF 2)





**4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Es gilt eine offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 Metern.

**5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

**6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

**6.1. Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO):** Mit Stellplätzen ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Abstand von mind. 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten; der 1,5 m breite Streifen ist zu begrünen. PKW Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.

**6.2. Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO):** Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dachbegrünung und Sonnenenergienutzung sind nach den Festsetzungen unter Ziffer 14 herzustellen.

**6.3. Sonstige Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO):** Sonstige Nebenanlagen, insbesondere Container zur Abfallbeseitigung, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**7. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 20 BauGB)**

Im Plangebiet sind je Baugrundstück maximal zwei Grundstückszufahrten mit jeweils max. 7,0 m Breite zulässig. Sichtfelder an Grundstückszufahrten sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten (Sichtfeld 70/3/70 = 70 m Abstand nach rechts und links in einem Abstand von 3 m zum Fahrbahnrand).

**8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)**

Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Aufteilung und Höhenlage der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

**9. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Entlang der Landesstraße L 1060 sind nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg in einem Abstand von weniger als 15 m vom Fahrbahnrand keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Einfriedungen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO sowie für verkehrsfreie Vorhaben nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

**10. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal +/- 3 m gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante (Höhenlinien Planteil) zulässig.

## 11. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den öffentlichen Grünflächen, mit der Zweckbestimmung ‚Verkehrsgrün‘, (V1 – V7) sind zulässig:

- Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwassers (Geländemulden, Gräben)
- Anlagen zur öffentlichen Regenwasserrückhaltung wie Becken oder Kaskaden in Erdbauweise sowie Anlagen zur öffentlichen Mischwasserbehandlung wie Regenüberlaufbecken als unterirdische Bauwerke
- Geländemodellierungen für Sichtschutzwälle und untergeordnete Stützmauern (der im zeichnerischen Teil zugelassene Sichtschutzwall darf mindestens bis zu den eingetragenen Höhen aufgeschüttet werden, maximal 3 m höher)
- unterirdische Leitungen
- Pflegewege zur Unterhaltung der Grünflächen in wasserdurchlässiger Ausführung

## 12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 12.1. Bodenschutz

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

### 12.2. Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) auf öffentlichen Grünflächen M1 und M2 (siehe auch Maßnahmenplan in der Anlage zum Umweltbericht)

#### a) Standorte für Eidechsen (CEF- Maßnahme)

Vor Beginn einer Baufeldfreimachung sind Saumstreifen mit Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste im Maßnahmenplan sowie Totholz (Baumstämme und Äste), Sand und größere Steine zur Entwicklung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen anzubringen. Die Lebensräume für Eidechsen sind gemäß Ausführungsplan Eidechsen und Umweltbericht im Anhang auszuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist es erforderlich, Sonnenbadeplätze zu schaffen, Möglichkeiten zur Eiablage vorzuhalten und ebenso Versteckmöglichkeiten anzubieten. Die Restflächen sind gemäß Ziffer 13 zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Die zukünftigen Bauflächen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar unattraktiv für Zauneidechsen zu gestalten (Entfernen der krautigen Vegetation, von Streu und Laub sowie Deckstrukturen wie Holz oder andere Baustoffe). Die Zauneidechsen sind in die vorher angelegten Ersatzhabitate umzusiedeln. Zur Vermeidung ungewünschter Zuwanderungen sind Reptilienzäune anzubringen. Eine ökologische Baubegleitung hat zu erfolgen.

#### b) Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen, sind die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober 2020 bis Ende Februar 2021 durchzuführen.

#### c) Für Ansaaten und Pflanzungen in den Maßnahmenflächen M 1 bis M 3 ist gebietsheimisches Saat- und Pflanzgut, mit Ausnahme von Obstbäumen in Sorten, zu verwenden. Es sind insbesondere die in den Hinweisen unter Ziffer B 7 (Pflanzliste) aufgeführten Pflanzen sowie die im Maßnahmenplan zum Umweltbericht aufgeführten Straucharten in angegebener Anzahl zu verwenden.

#### d) Eine Ausbreitung des Japanischen Knöterich ist zu verhindern. Die Maßnahmen im Umweltbericht (thermische Behandlung von Schnittgut und Abtrag unversiegelter Böden), insbesondere in GE 1, sind zu befolgen.

- e) Im gesamten Plangebiet sind für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Leuchtquellen zu verwenden.

### 13. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Für das Anpflanzen von Bäumen nach den folgenden Festsetzungen gilt allgemein:

Es sind hochstämmige, standortgerechte Obst- oder Laubbäume (in Alleebaumqualität) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind unten in den Hinweisen aufgelistet. Die Bäume sind in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet anzupflanzen. Gegen das Befahren sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Pro Baum sind mindestens 10 m<sup>2</sup> unversiegelte Pflanzfläche im Wurzelbereich oder ein Baumquartier mit mind. 12 m<sup>3</sup> verdichtbarem Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik vorzusehen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind überfahrbare Baumscheiben mit Rostabdeckungen mit min. 10 m<sup>2</sup>. Im Bereich von Grundstückszufahrten und Einmündungsbereichen von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Eine Verrechnung der Anzahl der anzupflanzenden Bäume nach den Festsetzungen unterschiedlicher Ziffern ist nicht zulässig.

#### 13.1. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

##### a) Einzelbäume mit Pflanzbindung:

Die im Plan mit Pflanzbindung Pfb 1 gekennzeichnete Stieleiche sowie die im Plan mit Pflanzbindung Pfb 2 gekennzeichnete Lindenallee ist zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in gleicher Sorte zu ersetzen.

#### 13.2. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

##### a) Pflanzgebot Pfg 1 und Pfg 2 - Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die im Planteil als „Fläche zum Anpflanzen“ festgesetzten und die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der zu begrünende Freiflächenanteil muss in GE 2 mindestens 20 von Hundert, in GE 1 mindestens 10 von Hundert der gesamten Baugrundstücksfläche betragen. Auf dieser Fläche ist je 100 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Laubbaum gemäß den Hinweisen unter Ziffer B 7 (Pflanzliste) zu pflanzen. Außerdem ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine Hecke gemäß den Hinweisen unter Ziffer B 7 (Pflanzliste) mit einer Höhe von mindestens 2 m zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

##### b) Pflanzgebot Pfg 3 – Pflanzen von Einzelbäumen

Die im Plan als Pflanzgebot gekennzeichneten Einzelbäume sind als hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste unter Ziffer B 7 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in gleicher Anzahl zu ersetzen.

##### c) Pflanzgebot Pfg 4 – Lindenallee

Die im Plan als Pflanzgebot Pfg 4 gekennzeichneten Einzelbäume sind als Lindenallee zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in gleicher Anzahl zu ersetzen.



d) Pflanzgebot Pfg 5 – Bepflanzung von Stellplätzen

Zusätzlich zum Pflanzgebot Pfg 1 ist auf den Baugrundstücken je angefangene fünfzehn Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste unter Ziffer B 7 zu pflanzen. Bei zusammenhängenden Stellplätzen ist nach max. 15 Stellplätzen ein Stellplatz auszulassen und für die Baumpflanzung zu verwenden.

e) Pflanzgebot Pfg 6 – Begrünung von Dächern

Im Plangebiet sind alle Dachflächen von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Garagen und Nebenanlagen – unabhängig davon ob freistehend oder angebaut an ein anderes Gebäude – ab einer Größe von 30 m<sup>2</sup> mit einer Dachneigung von 0°- 10° mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen, für Belichtung, Be- und Entlüftung, Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen (wie Klimageräte) vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 75 von Hundert betragen.

Auf den Dachflächen der übrigen Gebäude ist eine Dachbegrünung zulässig.

*Es wird darauf hingewiesen, dass sich die gesplittete Abwassergebühr (Niederschlagswassergebühr) bei Herstellung von extensiv begrünten Dachflächen oder privaten Regenwasserrückhalteinlagen (bspw. Zisterne zur Grünflächenbewässerung) auf den Baugrundstücken reduzieren kann. Maßgeblich ist die aktuell geltende Fassung der Satzung.*

f) Pflanzgebot Pfg 7 – Begrünung von Fassaden

Weitgehend fensterlose, geschlossene Fassaden ab 30 m Länge sind durch Rankgewächse zu begrünen. Bei einer Gliederung der Fassade durch Fensteröffnungen (mind. 7 von Hundert der Fassadenfläche) oder Belegung der Fassade mit Photovoltaik-/Solarthermieranlagen kann auf die Begrünung der Fassade verzichtet werden. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 5 lfm Fassadenlänge. Die Pflanzbeete sind ausreichend zu dimensionieren. Je nach Pflanzenart sollen Rankhilfen an den betreffenden Fassaden angebracht werden. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Baurechtsbehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen zulassen, sofern z.B. konstruktions- oder funktionsbedingt keine Fassadenbegrünung möglich ist. Geeignete Pflanzenarten sind im Teil B in den Hinweisen (Pflanzliste) aufgeführt.

#### **14. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von solarer Energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Auf mindestens 50 von Hundert der Dachflächen aller Gebäude ab einer Größe von 30 m<sup>2</sup> mit einer Neigung zwischen 0° und 5° sowie auf mindestens 35 von Hundert der Dachflächen aller Gebäude mit einer Dachneigung von > 5° sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Sonnenenergie zu errichten. Die Baurechtsbehörde kann im zu begründenden Einzelfall Ausnahmen zulassen: bei Zeltdächern, besonderen Dachformen oder in Bereichen, in denen aus speziellen Brandschutzgründen keine solche Anlagen möglich sind.

An Fassaden sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Sonnenenergie zulässig, sofern Sie den Festsetzungen im Teil C entsprechen.

Blendwirkungen und Reflektionen dieser Anlagen gegenüber Straßenverkehrsflächen, insbesondere der L 1060, sind unzulässig.

**15. Freileitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes sind oberirdische Freileitungen unzulässig.

**16. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Leitungsrechte sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Sämtliche Rechte sind auf Dritte übertragbar.

Leitungsrecht (LR):

Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ellwangen und des Leitungsträgers (Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung). Innerhalb der im Planteil festgesetzten Fläche dürfen keine baulichen Anlagen erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen und Anpflanzungen (v.a. keine tiefwurzelnden) vorgenommen und Anlagen gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Leitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Die Flächen sind auf Anforderung des Begünstigten zugänglich und frei zu machen.

20-kV-Erdkabel:

Innerhalb des Schutzstreifens (jeweils 0,5 m links und rechts) des bestehenden 20-kV-Erdkabels dürfen keine leitungsgefährdenden Verrichtungen, Anpflanzungen oder Errichtungen von Anlagen vorgenommen werden, durch welche der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

**B. HINWEISE UND ANLAGEN****1. Denkmalschutz / Bodenfunde (§ 20 DSchG)**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Ellwangen (Sachgebiet Baurecht) 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

**2. Grundwasser**

Die Planflächen liegen außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

**3. Niederschlagswasser**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die gesplittete Abwassergebühr (Niederschlagswassergebühr) bei Herstellung von extensiv begrünten Dachflächen oder privaten Regenwasserrückhalteanlagen (bspw. Zisterne zur Grünflächenbewässerung) auf den Baugrundstücken reduzieren kann. Maßgeblich ist die aktuell geltende Fassung der Satzung.

**4. Baugrund**

Für die Planung und im Vorfeld von Bauvorhaben sind (insbesondere zur Klärung des Baugrundaufbaus, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro durchzuführen.

**5. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Abfallablagerungen und schädliche Bodenveränderungen**

Stellungnahme des Landratsamt Ostalbkreis Geschäftsbereich Wasserwirtschaft:

„Auf dem Flurstück Nr. 1043 ist ein Altstandort AS Hinterer Spitalhof 4 erfasst. Die Fläche ist im Bodenschutzkataster mit dem Handlungsbedarf B-Belassen mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz erfasst. Bei Aushubarbeiten kann es hier zu Mehrkosten durch nicht frei verwertbares Bodenmaterial kommen. Auf dem Flurstück 1040/1 befindet sich eine Altablagerung (AA Altablagerung an der L 1060) die im Altlastenkataster erfasst ist. Die Fläche ist für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser mit dem Handlungsbedarf B-Belassen mit dem Kriterium der Gefahrenlage hinnehmbar bewertet. Dies bedeutet bei Aushubarbeiten kann es zu Mehrkosten durch nicht frei verwertbares Bodenmaterial kommen und es kann verunreinigtes Grundwasser angetroffen werden.“

Sofern bisher altlastenverdächtige Flächen/Altlasten, Abfallablagerungen oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdeten Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis Geschäftsbereich Wasserwirtschaft umgehend zu informieren. Belasteter Boden ist auf eine von dort zu bestimmende Stelle zu entsorgen.

**6. Straßenbeleuchtung (§ 126 Abs. 1 BauGB)**

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

## 7. Freiflächengestaltung und Pflanzliste

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen (mind. im Maßstab 1:200) über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mindestens die Geländegestaltung (Geländeschnitt mit vorhandenem und geplantem Gelände Verlauf zur Verkehrsfläche und den Nachbargrundstücken) und die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden gründenordnerischen Festsetzungen nachweisen.

Für die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende gebietsheimische Gehölze für den Bereich der Stadt Ellwangen empfohlen:

### Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus sub. Padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### Baumarten (\* = große Bäume):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Quercus robur*	Stiel-Eiche
Quercus petraea*	Trauben-Eiche
Tilia cordata*	Winterlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

### Baumarten speziell für den Straßenraum und entlang dessen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Crataegus laevigata ‚Pauls scarlet‘	Rotdorn
Platanus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus x intermedia	Schwedische Mehlbeere

Tilia cordata ‚Erecta‘	Winterlinde ‚Erecta‘
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde ‚Greenspire‘
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘

**Bepflanzungen für Fassadenbegrünung:**

Rosa luciae	Kletterrosen
Lonicera periclymenum	Geißschlinge,
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißschlinge
Lonicera heckrottii	Feuer-Geißschlinge
	andere schlingende Lonicera-Arten
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Hedera helix	Efeu

Darüber hinaus können gebietsheimische oder lokal verbreitete Obstbaumsorten insbesondere von Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Zwetschge, Walnuss verwendet werden. Lokal verbreitete Obstbaum-Hochstamm-Sorten sind z.B. Bittenfelder, Brettacher, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.

**8. Kriminalprävention:**

Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle bietet eine individuelle und kostenlose Bauplanberatung für Architekten und Bauwillige an.

**9. Schallschutz insbesondere hinsichtlich Luft-Wärme-Pumpen:**

Zur Vermeidung späterer Lärmbeschwerden wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen) hingewiesen. In Tabelle 1 des Leitfadens sind die erforderlichen Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten dargestellt sowie die Schallleistungspegel, die dauerhaft einzuhalten sind.

**10. DIN-Normen**

DIN Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind (sofern nicht veröffentlicht und allgemein zugänglich) dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

**11. Untersuchungen**

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach § 1a BauGB von stadtlandingenieure, Wolfgangstraße 8, 73479 Ellwangen, vom 29.10.2021
2. Geräuschkontingierung (Lärmgutachten) von rw Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Im Weiler 5-7, 74523 Schwäbisch Hall, vom 26.04.2021
3. Baugrunduntersuchung / orientierte Altlastenuntersuchung vom Büro GEOLOGIE VEITH, Waldweg 13, 91634 Wilburgstetten, vom 22.02.2021.

**12. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213 BauGB insbesondere

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;

2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

**13. Bisher bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften**

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs bisher bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften.



## **C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

#### **1.1 Dachneigung**

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 30°. Die Dacheindeckung ist einheitlich in rot bis braun oder anthrazitfarben zulässig (in Anlehnung an RAL Nr. 3003, 3011, 7016); Flachdächer und begrünte Dächer sind hiervon ausgenommen.

#### **1.2 Dachaufbauten**

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern nur zulässig, sofern sie von einer Attika umgeben sind und einen Abstand von mind. 1,0 m zur Außenkante Außenwand einhalten. Die Oberkante der Anlagen darf die umgebende Attika nur um maximal 0,25 m überragen; die Attika darf maximal 0,75 m hoch sein. Bei geneigten Dächern sind Photovoltaik- und Solarthermieranlagen in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Neigung der Dächer flach anzubringen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung im Teil A sind zu beachten.

### **2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Fassaden müssen ab einer Länge von 30 m gegliedert ausgeführt werden. Zu Fassadenbegrünung siehe Teil A. Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind in die Fassade zu integrieren oder parallel zur Fassade anzubringen.

Fassadenbeleuchtung ist nicht zulässig (dies betrifft nicht Werbeanlagen).

### **3. Farbgebung und Materialien (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farben wie z.B. Signalgelb (in Anlehnung an RAL Nr. 1003) oder Signalrot (in Anlehnung an RAL Nr. 3001) sind nicht zulässig. Solaranlagen sind ausgenommen.

Die in WA 1 in Richtung Süden und in WA 2 in Richtung Süden und Westen in die freie Landschaft orientierten Fassaden sind nur in den Farben grau (in Anlehnung an RAL Nr. 7035, Lichtgrau) oder weiß (in Anlehnung an RAL Nr. 9010, Reinweiß) zulässig. Die Baurechtsbehörde kann Abweichungen zulassen, sofern die betreffenden Fassaden vom umgebenden Landschaftsraum aus nur untergeordnet zu sehen sind (z.B. weitgehend durch bereits andere hergestellte Gebäude verdeckt - je nach Standort und Fassadenfarbe 70-100 %) oder ein unauffälliger grüner oder brauner Farbton, in Anlehnung an vor Ort in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen vorwiegend vorkommende Naturfarbe, gewählt wird.

### **4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

#### **4.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Schriftzüge und Symbole dürfen in ihrer Höhe maximal ein Fünftel (1/5) der Fassadenhöhe betragen, dabei jedoch eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Je Fassadenseite sind maximal ein Fünftel (1/5) der Fassadenfläche als Werbeanlagen zulässig. In einer Höhe von mehr als 468 m üNN sind nur Schriftzüge auf zugelassener Fassadenfarbe und Symbole von maximal 2,5 m x 2,5 m zulässig; zusammen maximal halbe

Fassadenbreite. Werbeanlagen sind in die Fassade zu integrieren oder flach auf der Fassade anzubringen.

Freistehende Werbeanlagen: Pro Grundstück ist maximal eine feste, freistehende Werbeanlagen (z.B. in Form von Pylonen) zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu maximal 6,00 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen weder die realisierte Traufhöhe noch eine Höhe von 4,00 m über geplantem Gelände überschreiten.

Ziffer A.9 ist zu beachten: Anbauverbot 15 m zum Fahrbahnrand der L 1060.

#### 4.2 Nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen an den Rändern des Plangebietes mit Ausrichtung zur freien Landschaft
- Werbeanlagen an Fassade oder Dach, die die Traufhöhe oder Attika überragen
- Werbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht
- sich bewegende Werbeanlagen, elektronische Wechselwerbeanlagen, bewegte Bilder oder bewegtes Licht, Videowände
- Lichtwerbung in grellen und fluoreszierenden Farben
- Sky-Beamer sowie Lichtprojektionen auf Außenwänden und Böden oder andere in den Himmel gerichtete Lichtquellen
- Werbeanlagen, die hinsichtlich Farbgebung und Strahlrichtung Verkehrsteilnehmer blenden, ablenken oder beeinträchtigen könnten; Signalverwechselung und Blendwirkung ist durch entsprechende Farbgebung und Strahlrichtung auszuschließen

### 5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen darf 2,50 m nicht überschreiten. Mit toten und lebenden Einfriedungen (Hecken u. ä.) sowie mit Stützmauern ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Tote Einfriedungen sind nur als Draht- oder Metallzäune (max. 50 % geschlossener Anteil) zulässig, die mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden auszuführen sind, damit sie für Kleintiere passierbar sind. Draht- und Metallzäune in Richtung freie Landschaft (im Süden und Osten des Plangebiets) sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen und Stützmauern müssen zu festgesetzten Wirtschafts- und Feldwegen einen Abstand von 1,00 m einhalten, um die Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen sicherzustellen.

Stützmauern (zur Geländesicherung) sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen in der ersten Reihe nur bis maximal 0,80 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche zulässig, ansonsten bis maximal 1,50 m Höhe. Zwischen mehreren Stützmauern (von je bis max. 1,50 m Höhe) ist jeweils eine mind. 1,0 m breite, bepflanzte Vegetationsfläche mit mind. 0,6 m tiefer Bodenschicht herzustellen und dauerhaft bepflanzte zu halten.

Ziffer A.9 ist zu beachten: Anbauverbot 15 m zum Fahrbahnrand der L 1060.

### 6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Erschließungsflächen sowie sonstigen versiegelten Flächen ist über den geplanten Kanal (LR 1) dem Regenrückhaltebecken südöstlich des Plangebiets zuzuführen.

## **7. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.