

KREIS: OSTALB STADT: ELLWANGEN GEMARKUNG: ELLWANGEN	PLANGEBIET NR.
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB GEFASST AM 21.07.2022 UND IM AMTSBLATT NR. 30 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 29.07.2022	VORENTWURF GEFERTIGT STADTLANDINGENIEURE GMBH ELLWANGEN, DEN 24.06.2022 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB LAUT BESCHLUSS VOM 21.07.2022 DURCHGEFÜHRT VOM 01.08.2022 BIS 24.08.2022
ENTWURF GEFERTIGT STADTLANDINGENIEURE GMBH ELLWANGEN, DEN 23.06.2023 ENTWURF ANERKANNT ELLWANGEN/JAGST, _____.2023 AMT FÜR STADTENTWICKLUNG - SG STADTPLANUNG ELLWANGEN/JAGST	ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEFASST AM _____.2023 ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. __ AM _____.2023 VOM _____.2023 BIS _____.2023
SATZUNGSBESCHLÜSSE GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 74 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST  AM	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG VOM 01.08.2022 BIS 24.08.2022 VERBINDLICHE BEHÖRDENBETEILIGUNG VOM _____.2023 BIS _____.2023
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

"BRÜCKENPARK"

TEIL 1 - PLANTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN/  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**stadtlandingenieure**  
 stadtlandingenieure GmbH · 73479 Ellwangen  
 Wolfgangstraße 8 · Telefon 07961 9881-0

  
**STADT ELLWANGEN**  
 STADTPLANUNGSAMT

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Brückenpark“ 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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

##### **1.1. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche und Geschossflächenzahl (§ 19 und § 20 BauNVO)**

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Jugend- und Kulturzentrum“ wird eine maximal zulässige Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

##### **1.2. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

###### **a) Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EG FFB) sind einzuhalten, dabei sind Abweichungen von bis zu + 0,5 m zulässig.

###### **b) Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die zulässige Gebäudehöhen (GH) beträgt 15 m.

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die in Ziffer A. und C. nicht näher definiert sind, sind bis zu einer maximalen Höhe von 4,50 m, gemessen ab Oberkante EG FFB, zulässig.

Die Gebäudehöhe (GH) bezeichnet den Abstand zwischen dem höchsten Punkt der baulichen Anlage und der im Planteil festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG FFB).

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.

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

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

### 3. Sonstige Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i. V. m., § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

#### 3.1. Sonstige Nebenanlagen:

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig:

- Veranstaltungsbühnen mit einer Grundfläche von bis zu 60 m<sup>2</sup> und
- Mülleinhausungen mit einer Grundfläche von bis zu 20 m<sup>2</sup>,
- Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Sport- und Spielanlage sowie der Landesgartenschau dienen, wie öffentliche Toiletten, Pavillons, Kunstobjekte, Informationstafeln, Sitzmöbel, Spiel- und Bewegungselemente, Flutlichtmasten, Ballfangzaun, Einfriedungen

### 4. Flächen für den Gemeinbedarf - Zweckbestimmung Jugend- und Kulturzentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugend- und Kulturzentrum festgesetzt. Diese dient der Errichtung eines Jugend- und Kulturzentrums. Zulässig sind:

Innerhalb der Fläche sind folgende Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig:

- Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren,
- Beratungseinrichtungen für soziale Zwecke,
- Veranstaltungsräume,
- sonstige Anlagen, die den aufgeführten Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet sind, hierzu zählen z.B. Abstell- und Lagerräume, Umkleidekabinen und Sanitärräume.

### 5. Flächen für Sport- und Spielanlagen - Zweckbestimmung Jugend, Spiel, Sport und Freizeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Sport- und Spielanlagen dient der Herstellung eines Spiel- und Sportparks mit dem Schwerpunkt Jugend- und Freizeitsport.

Zulässig sind

- dem Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen wie Multifunktionsfeld, Bodentrampoline, Skateanlage, Calistenics-Anlage, Boulderbereich, Kletterkugeln und -netze, Tischtennisplatten, Bodenschach und Veranstaltungsbühne
- untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Sport- und Spielanlage sowie der Landesgartenschau dienen. Hierzu zählen u.a. Pavillons, Kunstobjekte, Informationstafeln, Sitzmöbel, Spiel- und Bewegungselemente, Flutlichtmasten, Ballfangzaun, Einfriedungen.

Unzulässig sind Anlagen für Motorsport und Schießsport.

Eine Skateanlage ist westlich der Hochbrücke (B 290) anzuordnen und ein Multifunktionsfeld, ein Bolzplatz oder hinsichtlich der Lärmauswirkung vergleichbare Nutzungen dürfen nicht östlich der Gauß-Krüger-Koordinate R 5425330 positioniert werden. Der zulässige Bereich ist im Planteil dargestellt (siehe Teil 1 - Planteil: Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 6.1. Straßenverkehrsfläche

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind als gemischt genutzte Flächen niveaugleich auszuführen. Eine Trennung der Verkehrsarten erfolgt nicht.

### 6.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Entsprechend der Eintragungen in der Planzeichnung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mehrzweckbereich“ festgesetzt. Sie dient als Zufahrt, Fuß- und Radwegverbindung und Aufenthaltsbereich und ist niveaugleich auszubauen und dauerhaft zu erhalten.

Zulässig sind:

- die Schaffung von Sitz- und Aufenthaltsbereichen,
- das Anlegen von Grünflächen sowie
- das Anpflanzen von Bäumen oder sonstigen Bepflanzungen.

## 7. Öffentliche und private Grünflächen

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

Sofern zulässig, sind bauliche Anlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten.

#### a) Zweckbestimmung Parkanlage

Zulässig sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der öffentlichen Parkanlage sowie der Landesgartenschau dienen. Hierzu zählen u.a. Pavillons, überdachte Veranstaltungsbühnen, Kunstobjekte, Informationstafeln, Sitzmöbel und Spiel- und Bewegungselemente.

Es wird eine maximale Versiegelung von 15 % der Gesamtfläche festgesetzt.

#### b) Zweckbestimmung Urbane Haine

Die öffentlichen Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen; Bestandsbäume und Gehölze sollen dabei, wenn möglich, erhalten bleiben.

Es wird eine maximale Versiegelung von 5 % der Gesamtfläche festgesetzt.

#### c) Zweckbestimmung Begrünung Mühlkanal

Die öffentlichen Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen; Bestandsbäume und Gehölze sollen dabei, wenn möglich, erhalten bleiben.

Es wird eine maximale Versiegelung von 15 % der Gesamtfläche festgesetzt.

#### d) temporäre Festsetzungen LGS (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Aufgrund der für die LGS benötigten Infrastruktur (Pavillons bzw. Zelte zu Ausstellungszwecken, Veranstaltungsbühnen, sanitäre Anlagen) kann der Versiegelungsgrad im Durchführungszeitraum der Landesgartenschau abweichen.

## **8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **8.1. Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen**

Es sind Reptilienschutzzäune (Ziegerzäune) um die bei der Bestandskartierung beschriebenen Lebensräume aufzustellen. Die Zauneidechsen sind mit geeigneten Maßnahmen zu fangen. Die Fangmaßnahmen sind so durchzuführen, dass keine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG und keine Ausnahme nach § 4 (1) BArtSchV erforderlich ist.

Entlang der Jagst sind gegenüber der Sportanlage bei Schrezheim 2 Eidechsenburgen anzulegen, welche alle notwendigen Habitatelelemente für den Jahreszyklus der Zauneidechse beinhalten, also Wurzelstubben und Schroppen als Versteck und zur Thermoregulation sowie Sand für die Eiablage. Zur frostsicheren Überwinterung ist ein ca. 1 m tiefes Loch auszugraben und mit Schoppen anzufüllen. Die Eidechsenburg soll folgende Maße aufweisen: 1,5 m lang, 1 m breit sowie 1 m hoch. Die eingesammelten Zauneidechsen sind an diesen Ort zu bringen.

### **8.2. Außenbeleuchtung**

Zur Außenbeleuchtung ist insektenschonende Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warm-weiße LED-Lampen  $\leq 3.000$  Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

## **9. 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 in den Hinweisen unter B. 9. 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 Baumsubstrat 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.

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

Die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Bäume sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in gleicher Anzahl zu ersetzen.

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

#### **a) Pflanzgebot Pfg 1 – urbane Haine**

Die als „Fläche zum Anpflanzen“ gekennzeichneten Flächen ist zu mindestens 75 % mit hochstämmigen Laubbäumen gem. der Pflanzliste unter B. 9. zu bepflanzen. Werden bestehende Bäume ohne Pflanzbindung erhalten, können diese angerechnet werden.

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit Sträuchern, Gräsern und Stauden zu begrünen.

b) Pflanzgebot Pfg 2

Die als „Fläche zum Anpflanzen“ gekennzeichneten Flächen ist zu mindestens 50 % mit Sträuchern gem. der Pflanzliste unter B. 9. zu bepflanzen. Bestehende Gehölze werden angerechnet.

Die nicht bepflanzten Flächen sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen zu begrünen.

c) Pflanzgebot Pfg 3 – Begrünung von Dächern

Im Plangebiet sind flachgeneigte Dachflächen bis 15° Neigung- unabhängig davon ob freistehend oder angebaut an ein anderes Gebäude – 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 vorgesehen sind.

Temporäre Anlagen sind davon ausgenommen.

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

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

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

Blendwirkungen und Reflektionen dieser Anlagen gegenüber Verkehrsflächen sind unzulässig.

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

Innerhalb des Plangebietes sind oberirdische Freileitungen unzulässig.

## **B. HINWEISE UND ANLAGEN**

### **1. Denkmalschutz / Bodenfunde (§ 20 DSchG)**

Der Geltungsbereich der Planung grenzt unmittelbar an das archäologische Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Mittelalterliche Stadtmühle an. Bei Bodeneingriffen im ausgewiesenen Bereich ist vor allem in den bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen mit der Existenz archäologischer Zeugnisse zu rechnen, die Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG darstellen. Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Ellwangen (Sachgebiet Baurecht, untere Denkmalschutzbehörde) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

### **2. Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und sollte möglichst vor Ort wiederverwertet werden. Die einschlägigen DIN-Vorschriften, insbesondere die DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind zu beachten.

Soll innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, so hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und der zuständigen unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben hat dies sechs Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen zu erfolgen und bei zulassungspflichtigen Vorhaben ist das Bodenschutzkonzept zusammen mit den Antragsunterlagen vorzulegen.

### **3. Hochwasserangepasste Bauweise**

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines hochwassergefährdeten Gebietes (HQextrem) und teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100) sind die Hinweise des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg zum Bauen in Überschwemmungs- und Risikogebieten zu beachten.

### **4. Grundwasser**

Die Planflächen liegen außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

## 5. **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.

## 6. **Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Abfallablagerungen und schädliche Bodenveränderungen**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach Angabe des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) zwei Altlastenflächen vorhanden:

- Altablagerung AA Auffüllplatz Mühlgraben (Nr. 00749-000)
- Altstandort AS Mühlgraben 26 (Nr. 00865-000)

Grabungen im Auffüllbereich der Altablagerung Auffüllplatz Mühlgraben sind nach Möglichkeit aufgrund der hohen Belastungen im Feststoff und im Sickerwasser zu vermeiden. Aufgrund der geplanten Nutzung der Fläche für Park- und Freizeitanlagen, sind im Vorfeld der Maßnahmen Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Mensch durchzuführen und eine erneute Bewertung durchzuführen, um gegebenenfalls Sicherungs- bzw. Schutzmaßnahmen ergreifen zu können, und eine Gefährdung für die menschliche Gesundheit ausschließen bzw. verhindern zu können.

Der Altstandort Mühlgraben 26 wurde mittlerweile nach einer durchgeführten Detailuntersuchung neu bewertet. Der Standort ist auf dem Beweisniveau 3 mit B-Belassen und Berücksichtigen mit dem Kriterium der Gefahrenlage hinnehmbar bewertet. Es liegen Prüfwerzüberschreitungen von PAK im Grundwasser vor. Weitere Maßnahmen sind aber nicht erforderlich. Bei einem Eingriff in den Boden z.B. im Falle eines Tankausbaus, werden verunreinigter Bodenaushub und verunreinigtes Grundwasser angetroffen. Beides ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

## 7. **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.

## 8. **Außenbeleuchtung**

Es ist auf naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert zu legen. Dies kann Störungen von Brutvögeln und Fledermäusen während lichtarmer Zeiten verhindern und zum Schutz von Insekten beitragen.

Informationen für nachhaltige Beleuchtungskonzepte zum Schutz von Menschen, aber auch zum Schutz von z.B. Insekten und nachtaktiven Tieren geben Ihnen folgende Internet-Links: <https://www.sternenpark-schwaebischealb.de/richtig-umruesten.html>; <https://www.biosphaerenreservat-rhoen.de/service/publikationen/> (Stichwort: Außenbeleuchtung).



## 9. 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. Von Brückenbauwerken ist mit Baumpflanzungen ein Kronenabstand von 5m einzuhalten.

Für die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Gehölze empfohlen:

### Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus americana 'Autumn Purple'	Weiß-Esche
Fraxinus pennsylvanica 'Summit'	Pennsylvanische Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus padus 'Colorata'	Traubenkirsche 'Colorata'
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silber-Linde 'Brabant'
Ulmus-Hybride 'Rebona'	Rebona-Ulme

### Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeinde Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus cerasifera	Wildpflaume
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## 10. Deutsche Bahn

Das Plangebiet grenzt an Anlagen der Deutschen Bahn. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

## **11. Kommunales Energiemanagement**

Das Kommunale Energiemanagement der Stadt Ellwangen (KEM) gibt folgende Hinweise für die Planung und Durchführung von Bauvorhaben:

### Rechtliche Grundlagen

Ergänzende gesetzliche Grundlagen für Nichtwohngebäude und Parkplatzflächen ab 35 Stellplätzen sind:

- Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg, §§ 1-11
- Photovoltaik-Pflicht-Verordnung für Baden-Württemberg
- Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz, §§ 1-10
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, § 21

Für öffentliche Bauten und Nichtwohngebäude gelten ergänzend u.a.:

- Der „Niedrigst-Energie-Standard“ nach EU-Richtlinie 2010/C 123 E/04/EG, Art. 9 sowie nach Energieeinsparungsgesetz
- Bundes-Klimaschutzgesetz (ab 1. Mai 2022 auch für Wohngebäude)

### Empfehlungen

- Auch für Verwaltungs- und Gewerbegebäude können die gesetzlichen Mindeststandards durch einen Passivhaus-Standard oder einen Plusenergie-Standard unterschritten werden, um damit CO<sub>2</sub> einzusparen.
- Für Photovoltaik- und Solaranlagen werden große Puffer / Batteriespeicher empfohlen, um auch bei Schlechtwetter / nachts einen hohen Anteil der Erträge für Beheizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Eigenstromversorgung und Beladung von E-Fahrzeugen selbst nutzen zu können.
- Statt der Verwendung fossiler Brennstoffe wird für die Heizung und Kühlung von Gebäuden wie auch zur Warmwasserbereitung der Einsatz von Wasser- oder Luft-Wasser-

Großwärmepumpen in einem firmeneigenen Nahwärmenetz empfohlen – oder auch die Nutzung der Abwärme von Produktionsanlagen.

- Gründächer – auch nur auf Teilen des Daches – dienen zugleich dem Schallschutz, der Klimaverbesserung sowie dem Artenschutz und sind problemlos mit PV-Anlagen kombinierbar.
- Klimaschonende und ökologische Bauweisen (z.B. Holz- oder Holz-Hybrid-Bauweisen sowie Massivbauweise mit wiederverwendbaren oder recyclebaren Elementen) sollen anderen Bauweisen vorgezogen werden.
- Zur Verbesserung der Energieeffizienz und Vermeidung von Lichtverschmutzung wird empfohlen die Beleuchtung von Verkehrswegen und Hofflächen mit Bewegungssteuerungen ausgestattet werden.

**12. Kriminalprävention:**

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

**13. 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.

**14. Planunterlage**

Die Planunterlage - im Sinne von § 1 Abs. 2 PlanzV - hat den Stand 20.09.2021.

**15. 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.

**16. Untersuchungen**

Die nachfolgenden Planungen und Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Planungsentwurf zur Landesgartenschau 2026, relais Landschaftsarchitekten, Stand 09.05.2023
2. landespflegerischer Begleitplan zum Wasserrechtsgesuch, stadtlandingenieure, Stand 04.03.2022
3. Bodenschutzfachlicher Beitrag zur Planfeststellung, regioplus., Stand 03.05.2022
4. Erhebung zu Habitaten, Flora und Fauna, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, VisualÖkologie, Stand 14.12.2021
5. Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung, BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Stand 03.08.2021
6. Relevanzprüfung, Kartierung zur Fauna und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, VisualÖkologie, Stand 08.05.2023
7. Geräuschimmissionsprognose nach TA-Lärm, rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Stand 22.06.2023

**17. 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) BauGB 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.

**18. 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 flach geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 15°.

Die Dächer sind mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen (s. A. 9.2.c).

#### **1.2 Dachaufbauten**

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur auf Flachdächern zulässig, sofern sie von einer Attika umgeben sind und einen Abstand von mind. 0,5 m zur Außenkante der Außenwand einhalten. Die Oberkante der Anlagen darf die umgebende Attika nur um maximal 0,5 m überragen; die Attika darf maximal 0,75 m hoch sein.

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

Fassaden müssen gegliedert ausgeführt werden. Sofern Photovoltaik- und Solarthermieranlagen an der Fassade geplant sind, sind diese in die Fassade zu integrieren oder parallel zur Fassade anzubringen.

### **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.

Glasflächen und Fenster mit mehr als 3 m<sup>2</sup> Fläche sind so zu gestalten, dass diese von Vögeln als Hindernis erkannt werden. Gleiches gilt für Glasfassaden in anderen Bereichen der Gebäude. Bei verglasten Fahrradstellplätzen, Raucherunterständen, etc. sind Glasflächen so zu gestalten, dass diese von Vögeln als Hindernis erkannt werden.

Folgende Glasarten / Ausführungen sind zu verwenden:

- geripptes, geriffeltes, mattiertes, sandgestrahltes, geätztes, eingefärbtes, bedrucktes Glas (z.B. Punktraster, Bedeckung mindestens 25 %),
- Gussglas, Drahtglas, Milchglas, Glasbausteine, Stegplatten,
- andere undurchsichtige Materialien,
- Verwendung von geprüften hoch wirksamen Markierungen, die sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben (bewährt haben sich Schwarz, Weiss, Orange, Rot und Silbermetallisch); bei geringer Kontrastwirkung (z.B. semitransparente Folien) liegt der erforderliche Deckungsgrad bei 20% bis 25%
- Oberlichter statt seitlicher Fenster,
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen.

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

##### 4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig und dürfen je Fassadenseite insgesamt (auch bei mehreren Werbeanlagen) nicht größer als 5 m<sup>2</sup> sein, davon Fremdwerbung max. 1 m<sup>2</sup>, Buchstabenhöhe maximal 60 cm.

##### 4.2 Nicht zulässig sind:

- 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; Signalverwechslung und Blendwirkung ist durch entsprechende Farbgebung und Strahlrichtung auszuschließen.

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

##### temporäre Festsetzungen LGS (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Einfriedungen sind nur im Durchführungszeitraum der Landesgartenschau zulässig. Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen darf 2,00 m über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche oder öffentlicher Grünfläche nicht überschreiten. Mit toten und lebenden Einfriedungen (Hecken u.ä.) sowie mit Stützmauern ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten (nicht zu Verkehrsgrünflächen). Tote Einfriedungen sind nur als Draht- oder Metallzäune zulässig, die mit einem Mindestabstand von 10 cm zum Boden auszuführen sind, damit sie für Kleintiere passierbar sind.

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

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist über geeignete Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen oder Regenrückhaltebecken) mit einem Nutzvolumen von mindestens 2 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche zu sammeln und gedrosselt mit 0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche, in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.

Die Regenwasserrückhalteeinrichtungen sind so herzustellen, dass darüberhinausgehendes, zusätzliches Nutzvolumen ohne Drosselabfluss zur Brauchwassernutzung / Gartenbewässerung (v.a. in trockenen Sommermonaten) zur Verfügung steht.

Bei Herstellung einer zulässigen Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Humus- / Substrataufbau kann die Niederschlagswasserrückhaltung für diesen Dachflächenteil entfallen. Eine anteilige Anrechnung des Rückhaltevolumens kann zugelassen werden.

## **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.