

KREIS: OSTALB STADT: ELLWANGEN GEMARKUNG: ELLWANGEN	PLANGEBIET NR.
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB GEFASST AM 29.06.2022 UND IM AMTSBLATT NR. 27 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 08.07.2022	VORENTWURF GEFERTIGT STADTLANDINGENIEURE GMBH ELLWANGEN, DEN 09.06.2022 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB LAUT BESCHLUSS VOM 29.06.2022 DURCHGEFÜHRT VOM 18.07.2022 BIS 18.08.2022
ENTWURF GEFERTIGT STADTLANDINGENIEURE GMBH ELLWANGEN, DEN 31.08.2023 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 18.07.2022 BIS 18.08.2022 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

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN "JAGSTFORUM"

TEIL 1 - PLANTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG	TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN/ ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
--------------------------------------	--

Gefertigt: Ellwangen, 31.08.2023	Anerkannt: Aalen,	Anerkannt: Ellwangen,
	HTF Ellwangen GmbH & Co. KG Straßennamen Hausnr. Aalen	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Jagstforum“ 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:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Datum vom 31.08.2023 wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. (§ 11 Abs. 3 S.1 BauGB)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (SO) – Tagungsforum / Hotel (§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Das Sondergebiet Tagungsforum / Hotel dient vorwiegend der Errichtung und dem Betrieb von Einrichtungen des Veranstaltungs-, Ausstellungs- und Kongressgewerbes sowie des Beherbergungsgewerbes.

Zulässig sind:

- ein Tagungsforum mit Räumen für den Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb sowie für Event-, Kultur- und Privatveranstaltungen mit Catering (keine Vollgastronomie)
- Betrieb des Hotel- und Beherbergungsgewerbes mit 50 Zimmern und 132 Betten, mit Frühstücksraum und Frühstücksterrasse inkl. Catering, Ausschank und Snacks (keine Vollgastronomie)
- Außenterrasse mit Catering und temporärer Außenküche inkl. Ausschank (keine Vollgastronomie)
- Rooftop-Bar mit Snacks und Catering (keine Vollgastronomie)
- sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen

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 die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend Planeinschrieb. Die Gebäudehöhen sind unter 2.2 geregelt.

2.2. 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 Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG FFH) sind einzuhalten, dabei sind Abweichungen von bis zu +/- 0,5 m zulässig.

- b) Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die zulässigen Gebäudehöhen (GH) betragen:

Im SO 1: GH bis max. 9,20 m

im SO 2: GH bis max. 17,80 m

Für das Sondergebiet inkl. SO 1 und SO 2 sind Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die in Ziffer A. und C. nicht näher definiert sind, bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m, gemessen ab Oberkante EFH, zulässig.

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

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.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik-, Solaranlagen) sind zulässig und von der Begrenzung ausgenommen. Sie dürfen die max. Gebäudehöhe um max. 0,80 m überragen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO um bis zu 0,5 m sind zulässig.

4. Verkehrsflächen

4.1. Straßenverkehrsfläche

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

4.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist als öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung auszubauen und dauerhaft zu erhalten. Ein Befahren mit Pkw oder anderen Fahrzeugen ist auf Lieferverkehr, Andienung der Behinderten Stellplätze, die Unterhaltung, Veranstaltungen (alle Verkehrsteilnehmer) und auf Notfälle zu beschränken.

5. Öffentliche und private Grünflächen

5.1. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V. m. Nr.15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend dem Planteil festgesetzt. Sie ist landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen; Bestandsbäume und Gehölze sollen dabei, wenn möglich, erhalten bleiben.

5.2. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen sind entsprechend dem Planteil festgesetzt. Diese sind landschaftsgärtnerisch, entsprechend dem Freianlagenplan anzulegen und dauerhaft zu pflegen; Bestandsbäume und Gehölze sollen dabei, wenn möglich, erhalten bleiben.

In den privaten Grünflächen 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
- unterirdische Leitungen
- Zuwegungen
- Fahrradabstellplätze

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zur im Planteil eingetragenen geplanten EG FFH zulässig.

7. 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)

7.1. Befestigte Flächen

PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil).

7.2. Außenbeleuchtung

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

Die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

7.3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

a) Pflanzgebot Pfg 1: Einzelpflanzgebote

Für das Anpflanzen von Bäumen 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 (B.10.) aufgelistet. Die Bäume sind in einem nicht überfahrbaren Pflanzbeet anzupflanzen. Gegen das Befahren sind ggf. geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Pro Baum sind mindestens 10 m² unversiegelte Pflanzfläche im Wurzelbereich oder ein Baumquartier mit mind. 12 m³ 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 m². 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.

b) Pflanzgebot Pfg 2 – Begrünung von Dächern

Im Plangebiet sind Dachflächen 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. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 50 % betragen.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109: 2018 (bzw. zukünftig aktualisierte Fassung) dimensioniert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten, als anhängend verzeichnet.

In den schutzwürdigen Räumen mit Beurteilungspegeln > 55 dB(A) sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für die Hotelzimmer (Schlafräume) gilt dies bereits ab Beurteilungspegeln > 45 dB(A).

9. Mit Fahrrechten zu belastende Flächen hat die Zweckbestimmung als Fahrrecht für die Öffentlichkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Fahrrecht (FR) gekennzeichnete Fläche umfasst einen maximal 4,5 m breiten Streifen zur Überfahung für Rettungsfahrzeuge inkl. Feuerwehr und bei Veranstaltungen für alle Verkehrsteilnehmer.

Diese Fläche wird zugunsten der Öffentlichkeit belastet.

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

Im Bereich des VEP sind an Fassaden 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 sind unzulässig.

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

Innerhalb des Plangebietes ist die Führung oberirdischer Freileitungen unzulässig.

12. Temporäre Festsetzung: Einfriedungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Im Durchführungszeitraum der Landesgartenschau sind Einfriedungen im gesamten Plangebiet zulässig. Diese dürfen mit Sichtschutz angeführt werden.

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, 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.

3. Hochwasserangepasste Bauweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines aktuell noch hochwassergefährdeten Gebietes (HQextrem) 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. Trinkwasser

Östlich des Wellenbades befindet sich ein Brunnen, der zur Befüllung des Beckens im Wellenbad verwendet wird und zusätzlich zeitweise Wasser in das Trinkwassernetz der Stadt Ellwangen einspeist. Es ist sicherzustellen, dass die Arbeiten im Rahmen dieses Bebauungsplanes keinen Einfluss auf die Qualität des Brunnenwassers nehmen.

6. Baugrund

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

7. Altlastenverdächtige Flächen / Altlasten, Abfallablagerungen und schädliche Bodenveränderungen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist nach Angabe des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) eine Altablagerung vorhanden:

Altablagerung AA Jagstkorrektur = Altablagerung Schießwasen (Nr. 00709-000)

Unter Berücksichtigung des von ihr ausgehenden Gefährdungspotentials ist die altlastverdächtige Fläche in die Gruppe B= Belassen und Berücksichtigen, mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz eingestuft. Die Einstufung in B bedeutet, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt von der bewerteten Fläche keine Gefährdung für den Menschen und die Umwelt ausgeht. Es sind deshalb derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Erfolgt jedoch eine Nutzungsänderung, werden bauliche Maßnahmen durchgeführt und / oder erfolgt eine Entsiegelung vorher befestigter Flächen, ist eine Neubewertung der Fläche vorzunehmen. Des Weiteren kann bei Aushubmaßnahmen entsorgungsrelevantes Bodenmaterial anfallen, gegebenenfalls sind abfalltechnische Untersuchungen erforderlich und es entstehen erhöhte Entsorgungskosten.

In diesem Bereich wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung (vgl. Anlage 6) erhöhte PAK-Werte (6,11 mg/kg) gemessen. Hierbei handelt es sich um > Z 2-Material. Sofern aus bautechnischen Gründen Aushub anfällt, sollten vor Aushubbeginn nähere Untersuchungen mittels Bohrungen oder Schürfen durchgeführt werden, um den Verdacht zu verifizieren und angetroffene Belastungen einzugrenzen.

8. 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.

9. Außenbeleuchtung

Es ist auf naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert zu legen. Dies kann Störungen von Brutvögeln 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 gibt folgender Internet-Link:
<https://www.sternenpark-schwaebischealb.de/richtig-umruesten.html>

10. Freiflächengestaltung und Pflanzliste

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen (mind. im Maßstab 1:200) über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mindestens die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen. Für die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen werden folgende Gehölze für den Bereich der Stadt Ellwangen empfohlen:

Bäume

Carpinus betulus
Liquidambar styraciflua
Malus-Hybride 'Evereste'
Tilia tomentosa 'Brabant'

Hainbuche
Amerikanischer Amberbaum
Zierapfel
Silber-Linde 'Brabant'

Sträucher

Ligustrum vulgare

Gemeiner Liguster

11. Kommunales Energiemanagement

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

Rechtliche Grundlagen

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 CO₂ 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 wird 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. Immissionsschutz

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und die VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ müssen berücksichtigt werden. Schalltechnische Nachweise müssen im Rahmen des Baugesuchs geführt werden.

14. 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.

15. Planunterlage

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

16. 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.

17. Untersuchungen / Gutachten

Die nachfolgenden Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Geräuschimmissionsprognose nach TA-Lärm von rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall, vom 22.06.2023
2. Artenschutzrechtliche Stellungnahme von VisualÖkologie, Esslingen vom 25.05.2023
3. Allgemeine UVP-Vorprüfung des Einzelfalls von stadtlandingenieure GmbH, Ellwangen vom 31.08.2023

18. 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.

19. Abwassergebühr

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.

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.

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 Außenwand einhalten. Die Oberkante der Anlagen darf die umgebende Attika nur um maximal 0,80 m überragen; die Attika darf maximal 0,75 m hoch sein.

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

Fassaden müssen gegliedert ausgeführt werden.

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.

Große Glasflächen (über 3 m²) und Über-Eck-Verglasungen sind so zu gestalten, dass diese von Vögeln als Hindernis erkannt werden (Vogelschutzglas). Gleiches gilt für Glasfassaden in anderen Bereichen der Gebäude. Auch 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
- Oberlichter statt seitlicher Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen.
- 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 %.

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 m² sein, davon Fremdwerbung max. 1 m², Buchstabenhöhe maximal 60 cm.

Zusätzlich ist je Gebäude eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Breite von 1,0 m zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten.

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)

Einfriedungen sind unzulässig.

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 m³ / 100 m² Dachfläche zu sammeln und gedrosselt mit 0,15 l/s je 100 m² 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 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, wer den auf Grund § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.