

KREIS: OSTALB  
STADT: ELLWANGEN  
GEMARKUNG: PFAHLHEIM

PLANGEBIET NR. 621.4071

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS  
§ 2 ABS. 1 BAUGB  
GEFASST AM 08.12.2022  
UND IN STADTINFO NR. 50/22  
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM 16.12.2022

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG  
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB  
LAUT BESCHLUSS VOM 08.12.2022  
DURCHFÜHRT  
VOM 19.12.2022 BIS 30.01.2023

ENTWURF GEFERTIGT  
A2PLAN / BLOSS ARCHITEKTUR  
ELLWANGEN, DEN 27.09.2023 / 10.05.2024

ENTWURF ANERKANNT  
ELLWANGEN / JAGST 10.05.2024 *P. Kellmann*  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG – SG STADTPLANUNG  
ELLWANGEN / JAGST

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEFASST AM 26.10.2023

ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS  
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG  
IN STADTINFO NR. 45/23 AM 10.11.2023  
VOM 20.11.2023 BIS 22.12.2023

SATZUNGSBESCHLÜSSE  
GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 74 LBO BW  
VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM 11.07.2024

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG  
VOM 19.12.2022 BIS 30.01.2023  
VERBINDLICHE BEHÖRDENBETEILIGUNG  
VOM 20.11.2023 BIS 22.12.2023

AUSGEFERTIGT  
DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM AM 11.07.2024  
GEFASSTEN SATZUNGSBESCHLÜSSEN WIRD  
BESTÄTIGT.  
ELLWANGEN, DEN 19.07.2024 *Kellmann*

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM  
AMTSBLATT NR. 31/22/23 AM 02.08.2024  
ZUR BEURKUNDUNG  
STADT ELLWANGEN, DEN 4.9.24 *Kellmann*



# BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

GE "BREITER WEG – ERWEITERUNG U. ÄNDERUNG"

TEIL 1 – PLANTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 – TEXTTEIL + PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

  
STADT ELLWANGEN  
STADTSFELLE STRATEGISCHE STADTENTWICKLUNG / MOBILITÄT

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften GE "Breiter Weg – Erweiterung u. Änderung" Textteil

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

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

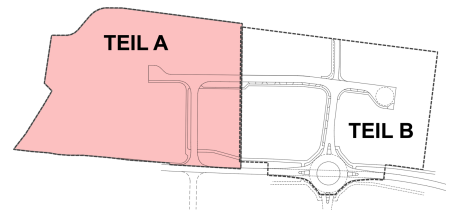
Gesetzliche Grundlagen:

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 6)

**Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### Geltungsbereich Teil A



#### **1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

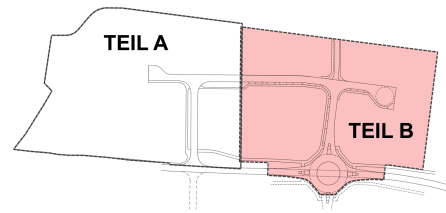
##### **1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 8 und 9 BauNVO)**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1977 für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

*Hinweis: Dieser Ausschluss gilt nicht für die in Teil A des Geltungsbereiches festgesetzte Mischgebietsfläche, dort gelten für die Art der baulichen Nutzung weiterhin die bereits bestehenden Festsetzungen.*

**Alle weiteren Festsetzungen des B-Planes "Breiter Weg" von 1981 behalten ihre Gültigkeit.**

## Geltungsbereich Teil B



### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

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

- a) Zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser sowie öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, soweit diese Nutzungen unter b) und c) nicht ausgeschlossen sind.
- b) Folgende Arten der nach § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO ausgeschlossen soweit sie im Folgenden nicht ausdrücklich ausgenommen sind:
  - Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen. Die Aufteilung des Einzelhandelssortimentes in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ist aus der unten unter Ziffer 1.2 aufgeführten Tabelle ersichtlich; die Tabelle ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen. Von der unten aufgeführten Liste sind in Teilfläche 4 die Sortimente ‚Nahrungs- und Genussmittel‘ ausgenommen. Bei einem entsprechenden Vorhaben sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche auch andere zentrenrelevante Sortimente zulässig.
  - Lagerplätze (als selbstständige Hauptnutzung);
  - Speditionen, Abwrackplätze, Schrottplätze, Deponien und Abfallablagerungsplätze;
  - Kfz-Handel (als selbstständige Hauptnutzung) ohne Reparaturbetrieb;
  - Autowaschanlagen (als selbstständige Hauptnutzung) ohne Reparaturbetrieb;
  - Betriebe der Verwertung und/oder Beseitigung von Abfall;
  - Tankstellen (als selbstständige Hauptnutzung);
  - Anlagen für sportliche Zwecke;
  - Stellplätze, Stellplatzanlagen und/oder Garagengebäude als selbstständige Hauptnutzung;
  - Freiflächensolaranlagen (thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen auf Freiflächen) sind unzulässig; Solaranlagen sind nur zulässig auf und/oder an zulässigen Gebäuden, Garagen, Überdachungen, Parkplätzen.
- c) Folgende Arten der nach § 8 Abs. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 u. Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke;
  - Vergnügungsstätten.

## 1.2 Aufteilung des Einzelhandelssortiments – Ellwangen (Sortimentsliste)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht Zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Nahrungs- und Genussmittel</b> wie Getränke, Wein, Spirituosen, Tabakwaren und Lebensmittel</li> <li>- <b>Drogerie- und Apothekerwaren</b> wie Kosmetika, Wasch- und Putzmittel und Pharmazeutika</li> <li>- <b>Reformwaren</b></li> <li>- <b>Papier- und Schreibwaren</b> wie Schulbedarf, Zeitschriften und Briefmarken</li> <li>- <b>Blumen, Schnittblumen</b></li> <li>- <b>Hausrat</b> wie Porzellan, Glas, Keramik, Hohl- und Stahlwaren (Bestecke), Kunstgewerbe, Hausrat, Geschenkartikel, Korb- und Flechtwaren</li> <li>- <b>Bekleidung, Textilien</b> wie Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren (Pelze), Stoffe und sonstige Artikel, Wolle, Nähzubehör und Kurzwaren, Handarbeiten</li> <li>- <b>Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren</b> inkl. Hüte und Accessoires</li> <li>- <b>Sportartikel</b> wie Sportartikel (kleinteilig), inkl. Sportbekleidung</li> <li>- <b>Nähmaschinen und Zubehör</b></li> <li>- <b>Spiel-, Schreib- und Bastelwaren</b> wie Bücher, Bastelartikel</li> <li>- <b>Haus- und Heimtextilien, Bettwaren</b></li> <li>- <b>Optische Erzeugnisse, Hörgeräte</b></li> <li>- <b>Orthopädie</b></li> <li>- <b>Fotogeräte, Fotowaren</b></li> <li>- <b>Musikalienhandel, Tonträger</b></li> <li>- <b>Handy, Telekommunikation</b></li> <li>- <b>Kinder- und Babybedarf</b></li> <li>- <b>Uhren, Schmuck und Silberwaren</b></li> <li>- <b>Fahrräder und Fahrradzubehör</b></li> </ul>	<p><b>Insbesondere:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Möbel, Küchen, Büromöbel</b></li> <li>- <b>Beleuchtungskörper, Elektrowaren, Elektrogeräte</b> Elektroinstallationsmaterial, feinmechanische Erzeugnisse wie Herde und Öfen</li> <li>- <b>Unterhaltungselektronik</b> wie Videogeräte, Hifi-Geräte, Computer und Zubehör</li> <li>- <b>Baustoffe und Bauelemente</b> wie Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen, Sanitärerzeugnisse, Fliesen, Rollläden, Gitter, Markisen, Bodenbeläge, Glas</li> <li>- <b>Holz- und Bauelemente</b> wie Fenster, Türen, Tore, Zäune, Naturhölzer, Holz- und Holzmaterialien</li> <li>- <b>Pflanzen (Stauden...) und Zubehör</b> wie Pflege- und Düngemittel, Erde, Rasenmäher, Gartenhäuser, Gartenmöbel</li> <li>- <b>Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</b> wie Kohle</li> <li>- <b>Kfz, Motorräder und Zubehör</b></li> <li>- <b>Sportgeräte (großteilig)</b></li> <li>- <b>Teppiche, Teppiche-Auslegewaren, Rollos, Gardinen und Zubehör</b></li> <li>- <b>Jagdbedarf, Waffen</b></li> <li>- <b>Campingartikel</b></li> <li>- <b>Boote und Zubehör</b></li> <li>- <b>Tiere und Tiermöbel</b> wie Nahrungs- und Pflegemittel</li> </ul>

## 1.3 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/Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 - 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingent tags L <sub>EK, tags</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>	Emissionskontingent nachts L <sub>EK, nachts</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>
Teilfläche 1	rd. 3.270	61	46
Teilfläche 2	rd. 3.100	61	46
Teilfläche 3	rd. 4.160	56	41
Teilfläche 4	rd. 5.410	56	41

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  :

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags $L_{EK, tags}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	Zusatzkontingent nachts $L_{EK, nachts}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
A	14	14

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten (Koordinatensystem UTM – EPSG Code 25832):

x-Koordinate: 592553,00; y-Koordinate: 5424182,00

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die Sektoren folgende Winkelangaben:

Richtungssektor A: 0° - 95°

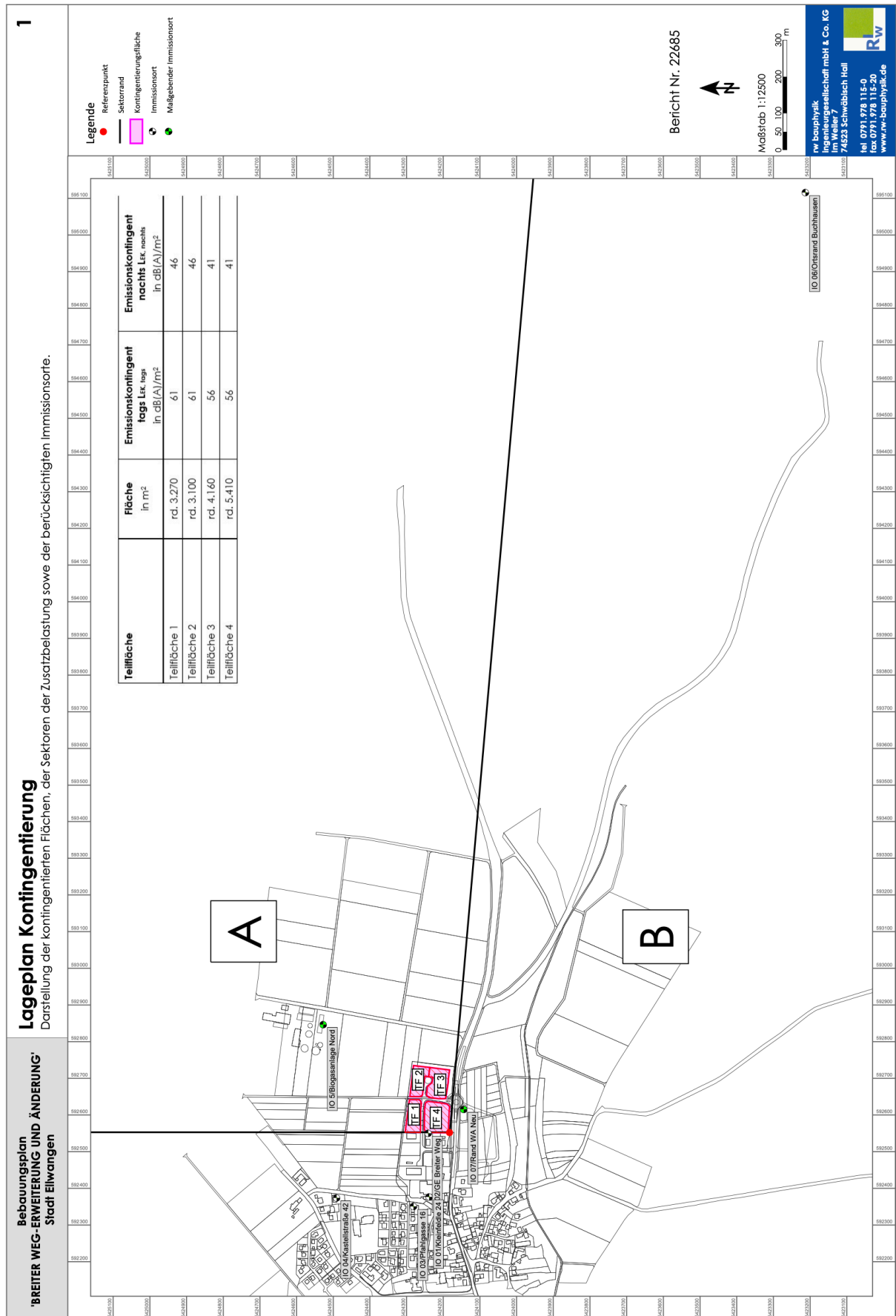
Die Einhaltung der Emissionskontingente einschließlich Zusatzkontingenten ist im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren nachzuweisen.

#### 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.



## 2. **Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO

### 2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**

§19 BauNVO

Im Plangebiet wird die zulässige Grundflächenzahl durch Planeinschrieb festgesetzt.

### 2.2 **Geschossflächenzahl (GFZ)**

§20 BauNVO

Im Plangebiet wird die zulässige Geschossflächenzahl durch Planeinschrieb festgesetzt.

### 2.3 **Höhe baulicher Anlagen**

§18 BauNVO

Im Plangebiet ist die zulässige Gebäudehöhe der Hauptgebäude durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlagen (Firsthöhe bzw. OK Attika).

Unterer Bezugspunkt ist die im Mittel gemessene Geländeoberfläche (Arithmetisches Mittel der Höhenlage der bestehenden Geländeoberfläche an den Gebäudeecken).

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch einzelne untergeordnete Bauteile, wie Kamine, Antennen, Aufzugschachtköpfe und Ähnlichem überschritten werden.

Bei Flachdächern darf die maximal zulässige Attikahöhe durch Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Photovoltaik, Sonnenkollektoren) um bis zu 100 cm überschritten werden.

## 3. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO, ferner §9 (1) Nr. 24 BauGB und §74 (1) Nr. 1 LBO

### 3.1 **Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

### 3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

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

### 3.3 **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 9 (1) Nr. 24 BauGB und § 74 (1) Nr. 1 LBO

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.

Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, die Gebäude sind. Diese dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

In Teilfläche 4 sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Lärmschutzwände bis zu einer Höhe von 4,50 m über der Geländeoberfläche zulässig. Solche Lärmschutzwände müssen entlang mindestens zwei Drittel ihrer kompletten Länge beidseitig begrünt bzw. bepflanzt werden.

*Siehe hierfür auch Hinweis 8 "Hinweis auf Freiflächengestaltung / Pflanzlisten – Bepflanzung für Fassadenbegrünung".*

#### **4. Stellplätze, Garagen und Carports**

§ 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO

Tiefgaragen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

*Hinweis: Bei Anordnung von Stellplätzen entlang der Fahrbahn sind die Pflanzvorgaben der Örtlichen Bauvorschriften (Teil C, Ziffer 2.3) zu beachten.*

#### **5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB i. V. mit § 9 (1) Nr. 25b

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen sind auf Dauer von sichtbehindernden baulichen Anlagen (wie Bebauung, Einfriedungen, Benutzung als Stellplatz etc.) und Bepflanzung in einer Höhe über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

#### **6. Freileitungen**

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind oberirdische Freileitungen unzulässig.

#### **7. Verkehrsflächen**

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im Planteil festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich dargestellt.

#### **8. Öffentliche Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen sind entsprechend dem Planteil mit der Zweckbestimmung "Magerwiese" festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Davon ausgenommen sind:

- Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwassers
- Pflegewege zur Unterhaltung der Grünflächen in wasserdurchlässiger Ausführung

#### **9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

##### **9.1 Oberflächengestaltung von PKW-Stellflächen und Zufahrten**

Oberirdische PKW-Stellflächen sind aus versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise Rasenfugen-, Rasengitter-, Dränfugen- oder Dränpflaster herzustellen.

## 9.2 Bodenschutz

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

## 10. Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

### 10.1 Flächenhaftes Pflanzgebot (Pf1)

Einzusäen ist eine artenreiche Wiese zur Entwicklung einer Magerwiese. Zu verwenden ist gebietsheimisches Saatgut. Die Fläche ist durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr inklusive Abräumen des Mähgutes dauerhaft zu erhalten. Es darf keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden und mineralischem Dünger, Festmist oder Gülle erfolgen.

### 10.2 Pflanzgebot innerhalb von Verkehrsgrün

An den im Plan dargestellten Stellen innerhalb von Verkehrsgrün ist ein klein- oder großkroniger Laubbaum-Hochstamm, zwei- bis dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang in einem Meter Höhe, von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumstandorte können, abhängig von der realisierten Grundstückerschließung (Grundstückszufahrt, Stellplätze), entlang der Fahrbahn verschoben werden.

Anzupflanzen sind Bäume folgender Arten:

Kleinkronige Bäume:

*Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)

*Acer campestre* (Feldahorn)

*Carpinus betulus*

„Fastigiata“ (Säulenhainbuche)

Großkronige Bäume:

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)

*Fraxinus excelsior* (Esche)

*Prunus avium* (Vogelkirsche)

*Quercus petraea* (Traubeneiche)

*Quercus robur* (Stieleiche)

*Tilia cordata* (Winterlinde)

*Carpinus betulus* (Hainbuche)

*Pyrus communis* (Wildbirne)

*Ulmus glabra* (Berg-Ulme)

### 10.3 Pflanzgebot innerhalb Öffentlicher Grünflächen

An den im Plan dargestellten Stellen innerhalb der Öffentlichen Grünflächen sind Obsthochstämme alter lokaltypischer Sorte zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Obstgehölze sind als Hochstämme (Qualität 10-15) in Reihe zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll innerhalb der Reihen ca. 10 – 12 m betragen. Die Baumstandorte können, abhängig vom gewählten Pflanzabstand, entlang der Pflanzachse verschoben werden.

Anzupflanzen sind Bäume folgender Arten:

Pflaume / Zwetschge / Reneklode / Mirabelle:

„Wangenheim“, Hauszwetschge“, „Ersinger“, „Große Grüne“, „Nancy – Mirabelle“

Apfel:

„Gravensteiner“, „Alkmene“, „Josef Musch“, „Goldparmäne“, „Roter Boskoop“, „Weißer Klarapfel“, „Jakob Fischer“, „Prinz Albrecht“, Bittenfelder“, „Brettacher“, „Börtinger Weinapfel“,

„Kaiser Wilhelm“, „Bohnapfel“, „Gewürzluiken“, „Hauxapfel“, „Boikenapfel“, „Zabergäurennette“, „Grahams Jubiläumsapfel“, „Rheinischer Winterrambour“

Birne:

„Schweizer Wasserbirne“, „Grüne Jagdbirne“, „Oberösterreichische Weinbirne“, „Gelbmöstler“, „Gute Graue“, „Clapps Liebling“, „Gellerts Butterbirne“, „Conference“, „Alexander Lukas“, „Pastorenbirne“

#### 10.4 Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken

Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der zu begrünende Freiflächenanteil muss mindestens 20 von Hundert der gesamten Baugrundstücksfläche betragen.

Je angefangene 500 qm Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum, zwei- bis dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang in einem Meter Höhe, von mindestens 16-18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (Pflanzliste siehe Hinweise auf Freiflächengestaltung).

#### 10.5 Begrünung von Flachdächern

Im Plangebiet sind Flachdächer – 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 (wie Klimageräte) vorgesehen sind. Der zu begrünende Dachflächenanteil muss mindestens 75 % betragen.

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

*Dachbegrünung und Solaranlagen können und sind bei entsprechenden Vorschriften zu kombinieren.*

## **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 (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen (§ 27 DSchG).

### **2. Grundwasser, Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Die Planflächen liegen außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ostalbkreis, Fachbereich Umwelt zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z. B. mittels Bohrungen, Verbausträger oder Tiefgründungen). Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen.

### **3. 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.

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

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

Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern. Die zuständige Fachbehörde

und die Gemeindeverwaltung sind sofort zu unterrichten. Aufgebrachte Abfälle dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden. Die Beseitigung aller Altlasten gehen zu Lasten der Grundstücksbesitzer und deren Rechtsnachfolger.

### **5. Hinweise zu Drainagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg und Wasserhaushaltsgesetz, die Einleitung von Schichten- und Grundwasser in den öffentlichen Kanal nicht zulässig ist. Beim Bau von Drainagen ist dies über eine grundstücksbezogene Baugrunduntersuchung nachzuweisen.

Weiter wird auf die Einhaltung der Abwassersatzung (AbwS) der Stadt Ellwangen verwiesen.

## 6. Hinweis auf Freiflächengestaltung / Pflanzlisten

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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 grünordnerischen 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
Rhamnus cathartica Echter	Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

### Baumarten:

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

### Baumarten speziell für den Straßenraum:

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, Öberösterreichische Wasserbirne.

Gemäß des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) ist laut §21a das Bedecken von Gartenflächen mit Kies, Schotter und vergleichbaren Materialschüttungen sowie die Bedeckung mit wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien nicht zulässig.

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind die Grenzabstände nach Nachbarrecht in Baden-Württemberg zu beachten.

## **7. Kriminalprävention**

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

## **8. Vogelschutz**

Zum Vogelschutz ist auf große Fensterflächen zu verzichten oder sind folgende Glasarten zu nutzen:

- 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
- Handelsübliches, getöntes Glas ist nicht empfehlenswert, da dieses normalerweise die Umgebung stark reflektiert.

## **9. Bodenbeschaffenheit und Verwertung von Bodenmaterial**

Die einschlägigen Normen und Vorschriften, insbesondere zu Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial (z.B. DIN 19731) und Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (z.B. DIN 19639) sind zu beachten.

## 10. 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 Stellplätze sind derzeit (Stand 11. März 2022):

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

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 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.

## 11. Insektenfreundliche Beleuchtung

Eine insektenfreundliche Beleuchtung entspricht nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnisstand den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wenn insbesondere die nachfolgenden Aspekte berücksichtigt werden:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität,
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich, Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren,
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen,
- Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht über in oder über die Horizontale abstrahlen,
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen,
- Staubsichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,

- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegen der Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

## **12. Rodungsfristen**

Es wird darauf hingewiesen, dass es gemäß § 39 BNatSchG verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

## **13. Hinweise zu Lärmemissionen durch Stationäre Geräte und Baulärm**

Von stationären Geräten (wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen oder Lüftungsgeräte) oder deren nach Außen gerichtete Komponenten können störende Lärmemissionen ausgehen. Auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ wird hingewiesen. Die in der Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schallleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

Während der Bauausführung ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm) und die dort unter 3.1 festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten.

## **14. DIN-Normen**

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

## **15. Untersuchungen**

Die nachfolgenden Untersuchungen sind dem Textteil bzw. der Begründung als Anlagen beigelegt. Sie sind dort einsehbar, wo auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

1. Umweltbericht der PlanWerkStadt, Westhausen (Stand: 27.09.2023 / 10.11.2023 / 28.02.2024) sowie angehängt die Relevanzprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Visualökologie, Esslingen (Stand: 24. Juni 2018, ergänzt 20. Mai 2019) als Teil des Umweltberichts
2. Leistungsfähigkeitsnachweis der stadtlandingenieure, Ellwangen (Stand: 19. Februar 2020, ergänzt 11.05.2023)
3. Kaltluftstellungnahme der Müller-BBM GmbH, München (Stand: 17. März 2018)
4. Geräuschkontingentierung der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG, Schwäbisch Hall (Stand: 22. Dezember 2022, ergänzt 12.06.2023)
5. Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung der BFI ZEISER GmbH & Co. KG, Ellwangen (Stand 08.11.2023)

## **16. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213 BauGB insbesondere

1. wider besseres Wissen 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.

#### **17. Bisher bestehende Bebauungspläne und Örtliche Bauvorschriften**

Der bestehenden GE "Breiter Weg" wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes GE "Breiter Weg – Erweiterung u. Änderung" hinsichtlich der Art der Nutzung geändert. Alle weiteren Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sind weiterhin gültig.

## **C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Gesetzliche Grundlagen:

**Landesbauordnung** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 41).

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 74 (1) Nr. 1 i. V. mit § 74 (3) Nr. 2 LBO

#### **1.1 Dachform und -neigung**

Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 15° - 25°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° - 15° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude.

#### **1.2 Dachdeckung**

Die Satteldächer sind mit Ziegeln, Betondachsteinen oder Metallblechen in gedeckten roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu decken oder mit einer Dachbegrünung auszuführen.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen (Substrataufbau siehe Teil A, Nr. 10.5).

Aufbauten zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. (PV-Anlagen, Verglasungen, etc.)

#### **1.3 Dachaufbauten zur Sonnenenergienutzung**

*Hinweis: Gemäß Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung auf allen Neubauten sowie auf allen neu erstellten offenen Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.*

Aufgeständerte Anlagen müssen von einer Attika umgeben sein und einen Abstand von mindestens 1,00 m zur Außenkante Außenwand einhalten. Die Oberkante der Anlagen darf die umgebende Attika nur um maximal 1,00 m überragen.

Bei geneigten Dächern sind Photovoltaik- und Solarthermieranlagen in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Neigung der Dächer flach anzubringen.

#### **1.4 Fassadengestaltung**

Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen auszuführen. Glänzende und/oder reflektierende Materialien sowie grelle Farben sind nicht zulässig. Solaranlagen sind hiervon ausgenommen, solange sie keine Blendwirkung auf den Verkehr der L 1076 ausüben.

### **2. Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen**

§ 74 (1) Nr. 3 LBO

#### **2.1 Geländemodellierung**

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind bis maximal  $\pm 1,50$  m zugelassen. Höhenunterschiede sind mit Böschungen von max. 45° oder Stützmauern auszugleichen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Mit Stützmauern ist ein Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten (nicht zu Verkehrsgrünflächen).

Zwischen mehreren Stützmauern ist jeweils eine mind. 1,0 m breite, bepflanzte Vegetationsfläche mit mind. 0,6 m tiefer Bodenschicht

herzustellen und dauerhaft bepflanzt zu halten.

## 2.2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als offene Stahlstabzäune oder Maschendrahtzäune (max. 50% geschlossener Anteil) sowie Hecken zulässig. Das Vorhängen oder Einarbeiten von Kunststofffolien an Zäunen ist nicht zulässig.

Die Gesamthöhe ab OK Straßenbegrenzung darf 2,50 m nicht überschreiten. Zwischen Oberkante Gelände und Unterkante Einfriedung ist ein 10 cm breiter Spalt freizuhalten.

Die Einfriedungen sind mind. 0,50 m von der Verkehrsflächenbegrenzung zurückzusetzen (maßgebend ist die Hinterkante Bordstein bis Vorderkante Einfriedung).

## 2.3 Bepflanzung der unbebauten Flächen

Wird die Fläche zwischen Baufenster und Fahrbahn überbaut (z.B. mit Stellplätzen oder Lagerflächen), ist nach spätestens 8,5 m eine mind. 1,50 m x 1,50 m große begrünte Freifläche auszubilden und darin ein standortgerechter Laubbaum, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang in einem Meter Höhe, von mindestens 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Diese Bäume dürfen auf das Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken (Teil A, Ziffer 10.4) angerechnet werden.

## 3. Werbeanlagen

### § 74 (1) Nr. 2 LBO

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 1,50 m nicht überschreiten. Je Fassadenseite sind maximal ein Fünftel (1/5) der Fassadenfläche sowie die Hälfte (1/2) der Fassadenbreite als Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind in die Fassade zu integrieren oder flach auf der Fassade anzubringen und dürfen je Fassadenseite insgesamt (auch bei mehreren Werbeanlagen) nicht größer als 5 m<sup>2</sup> sein, davon Fremdwerbung maximal 1 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich ist je Grundstück 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. 1,5 m einzuhalten.

Nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen an Fassade oder Dach, welche 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.

## 4. Regenwasserrückhaltung und -ableitung

### § 74 (3) Nr. 2 LBO

Das von den geplanten Neubauvorhaben anfallende unverschmutzte Regenwasser von den Dachflächen ist über geeignete Versickerungs-/Regenwasserrückhalteeinrichtungen (z.B. in flachen Erdmulden oder Zisternen), mit einem frei zu haltenden Nutzvolumen von mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossene Dachfläche, zu sammeln und gedrosselt (0,15 l/s/100 m<sup>2</sup> Dachfläche) an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Begrünte Flachdächer, deren Substratstärke mind. 10 cm beträgt, werden nicht angerechnet.

*Hinweis: Soll in der Zisterne Regenwasser auch zur privaten Nutzung gesammelt werden, muss der geforderte Speicherraum um das gewünschte Volumen vergrößert werden.*

## 5. Ordnungswidrigkeiten

### § 75 (3) Nr. 2 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen "Örtlichen Bauvorschriften" (Abschnitt C) zuwiderhandelt.