

KREIS: OSTALB
STADT: ELLWANGEN
GEMARKUNG: RINDELBACH/ RÖHLINGEN

PLANGEBIET NR.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS
§ 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM 03.12.2020
UND IM AMTSBLATT NR. 50
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 11.12.2020

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 03.12.2020
DURCHFÜHRT
VOM 11.12.2020 BIS 11.01.2021

ENTWURF GEFERTIGT
STADTLANDINGENIEURE GMBH
ELLWANGEN, DEN 08.03.2021/ 22.04.2021
ENTWURF ANERKANNT

ELLWANGEN/ JAGST 22.04.2021
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG - SG STADTPLANUNG
ELLWANGEN/ JAGST

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 15.04.2021
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR. 16 AM 23.04.2021
VOM 03.05.2021 BIS 16.06.2021

ERNEUTER ENTWURF GEFERTIGT
STADTLANDINGENIEURE GMBH
ELLWANGEN, DEN 03.06.2022/ 09.12.2022/ 08.02.2023

ERNEUTER ENTWURF ANERKANNT
ELLWANGEN/JAGST, 03.06.2022/ 09.12.2022/ 08.02.2023
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG - SG STADTPLANUNG
ELLWANGEN/JAGST

ERNEUTER ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 29.06.2022
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
und PLAN SIG LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR. 27 AM 08.07.2022
VOM 18.07.2022 BIS 16.09.2022
IM AMTSBLATT NR. 50 AM 16.12.2022
VOM 27.12.2022 BIS 27.01.2023

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

AM 20.04.2023

FÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
VOM 11.12.2021 BIS 11.01.2021
VERBINDLICHE BEHÖRDENBETEILIGUNG
VOM 03.05.2021 BIS 16.06.2021
ERNEUTE VERBINDLICHE BEHÖRDENBETEILIGUNG
VOM 18.07.2022/ 27.12.2022 BIS 16.09.2022/27.01.2023

AUSGEFERTIGT
DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN AM 20.04.2023
GEFASSTEN SATZUNGSBESCHLÜSSEN WIRD
BESTÄTIGT.
ELLWANGEN, DEN 25.04.2023

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. 17 AM 18.04.2023
ZUR BEURKUNDUNG
STADT ELLWANGEN, DEN 11.5.23

BEBAUUNGSPLAN

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„GEWERBEGEBIET NEUNHEIM IX“

TEIL 1 - PLANTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - TEXTTEIL + PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN/
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Neunheim IX“ Textteil

Gesetzliche Grundlagen:

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

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

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

- a) Zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen, soweit diese Nutzungen unter b) und c) nicht ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zulässig sind.
- b) Folgende Arten der nach § 8 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 4, 5, 8 u. 9 BauNVO ausgeschlossen soweit sie im Folgenden nicht ausdrücklich ausgenommen sind:
 - Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen – ausgenommen Verkaufsstellen von Lebensmittelhandwerksbetriebe und Tankstellenshops bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 100 m². Die Aufteilung des Einzelhandelssortimentes in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ist aus der unten unter Ziffer 1.3 aufgeführten Tabelle ersichtlich; die Tabelle ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen.
 - Lagerplätze in den Streifen zwischen der L 1060 und der im Planteil mit „Afl“ festgesetzte Linien; dazu gehören insbesondere selbstständige und unselbstständige Lagerplätze für Gegenstände jeglicher Art, (Bau-) Stoffe, Materialien/Gütern, Schüttgut, Container, (Bau-) Maschinen, Güterumschlag. Die Baurechtsbehörde kann Lagerplätze innerhalb der im Vorsatz bezeichneten Streifen ausnahmsweise zulassen, sofern diese durch zulässige Gebäude auf dem gleichen Baugrundstück so abgeschirmt werden, dass sie von der L 1060 aus dauerhaft nicht eingesehen werden können; die Zulässigkeit ist mittels Baulast an den dauerhaften Bestand des abschirmenden Gebäudes zu binden. Die vorgenannten Regelungen gelten für überdachte, nicht überdachte, seitlich abgeschirmte und/oder seitlich nicht abgeschirmte Lagerplätze gleichermaßen.
 - Speditionen, Abwrackplätze, Schrottplätze, Deponien und Abfallablagerungsplätze

- Gebrauchtwagenhandel (KfZ-Handel ohne Neuwagenverkauf) in den Teilgebieten GE 2, GE 4, GE 5, GE 8 und GE 9. Dazu zählt auch Gebrauchtwagenhandel mit Reparaturbetrieb sowie Reparaturbetriebe mit angeschlossenem Gebrauchtwagenhandel.
 - Betriebe der Verwertung und/oder Beseitigung von Abfall in den Teilgebieten GE 2, GE 4, GE 5, GE 8 und GE 9; davon ausgenommen sind Betriebe der Verwertung von Batterien und Akkumulatoren sowie Komponenten, die zur Verwendung in und/oder für Batterien und Akkumulatoren bestimmt sind
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 - Stellplätze, Stellplatzanlagen und/oder Garagengebäude als selbstständige Hauptnutzung; davon ausgenommen sind Parkhäuser.
 - Freiflächsolaranlagen (thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen auf Freiflächen) sind unzulässig; Solaranlagen sind nur zulässig auf und/oder an zulässigen Gebäuden, Garagen, Überdachungen, Parkplätzen; Blendwirkungen und Reflektionen sind auszuschließen
 - Fremdwerbung in den Teilgebieten GE 2, GE 4, GE 5, GE 8 und GE 9
- 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
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten

1.2. Industriegebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6, 8 und 9 BauNVO)

- a) Zulässige Nutzungen nach § 9 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Nutzungen unter b) und c) nicht ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zulässig sind.
- b) Folgende Arten der nach § 9 Abs. 2 BauNVO in einem Industriegebiet allgemein zulässigen Nutzungen sind nach § 1 Abs. 4, 5, 8 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 1.3 aufgeführten Tabelle ersichtlich; die Tabelle ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen.
 - Tankstellen, Speditionen, Abwrackplätze, Schrottplätze, Deponien und Abfallablageplätze
 - Betriebe der Verwertung und/oder Beseitigung von Abfall; davon ausgenommen sind Betriebe der Verwertung von Batterien und Akkumulatoren sowie Komponenten, die zur Verwendung in und/oder für Batterien und Akkumulatoren bestimmt sind
 - Stellplätze, Stellplatzanlagen und/oder Garagengebäude als selbstständige Hauptnutzung; davon ausgenommen sind Parkhäuser

- Freiflächensolaranlagen (thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen auf Freiflächen); Solaranlagen sind nur zulässig auf und/oder an zulässigen Gebäuden, Garagen, Überdachungen, Parkplätzen; Blendwirkungen und Reflektionen sind auszuschließen
 - Fremdwerbung
- c) Folgende Arten der nach § 9 Abs. 3 BauNVO in einem Industriegebiet 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
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.3. Aufteilung des Einzelhandelssortiments – Ellwangen (Sortimentsliste)

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

<ul style="list-style-type: none"> - Orthopädie - Fotogeräte, Fotowaren - Musikalienhandel, Tonträger - Handy, Telekommunikation - Kinder- und Babybedarf - Uhren, Schmuck und Silberwaren - Fahrräder und Fahrradzubehör 	
--	--

1.4. 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 ²	Emissionskontingent tags $L_{EK, tags}$ in dB(A)/m ²	Emissionskontingent nachts $L_{EK, nachts}$ in dB(A)/m ²
GE 3, GE 4 (TF1)	48.800	58	43
GE 5, GE 6, GE 8 (TF2)	61.260	57	42
GE 7(TF 3)	25.260	58	43
GE 9 (TF 4)	10.700	57	42
GE 2, GI 2 (TF 5)	247.680	60	45

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

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags $L_{EK,zus tags}$ in dB(A)/m ²	Zusatzkontingent nachts $L_{EK,zus nachts}$ in dB(A)/m ²
A	9	9
B	3	3
C	1	16
D	5	5
E	0	0

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:

x-Koordinate: 585758,00; y-Koordinate: 5423904,00

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:	250° - 330°
Richtungssektor B:	330° - 15°
Richtungssektor C:	15° - 105°
Richtungssektor D:	105° - 205°
Richtungssektor E:	205° - 250°

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

Innenwirkung / Außenwirkung der Emissionskontingente

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

Plandarstellung Lärmkontingentierung

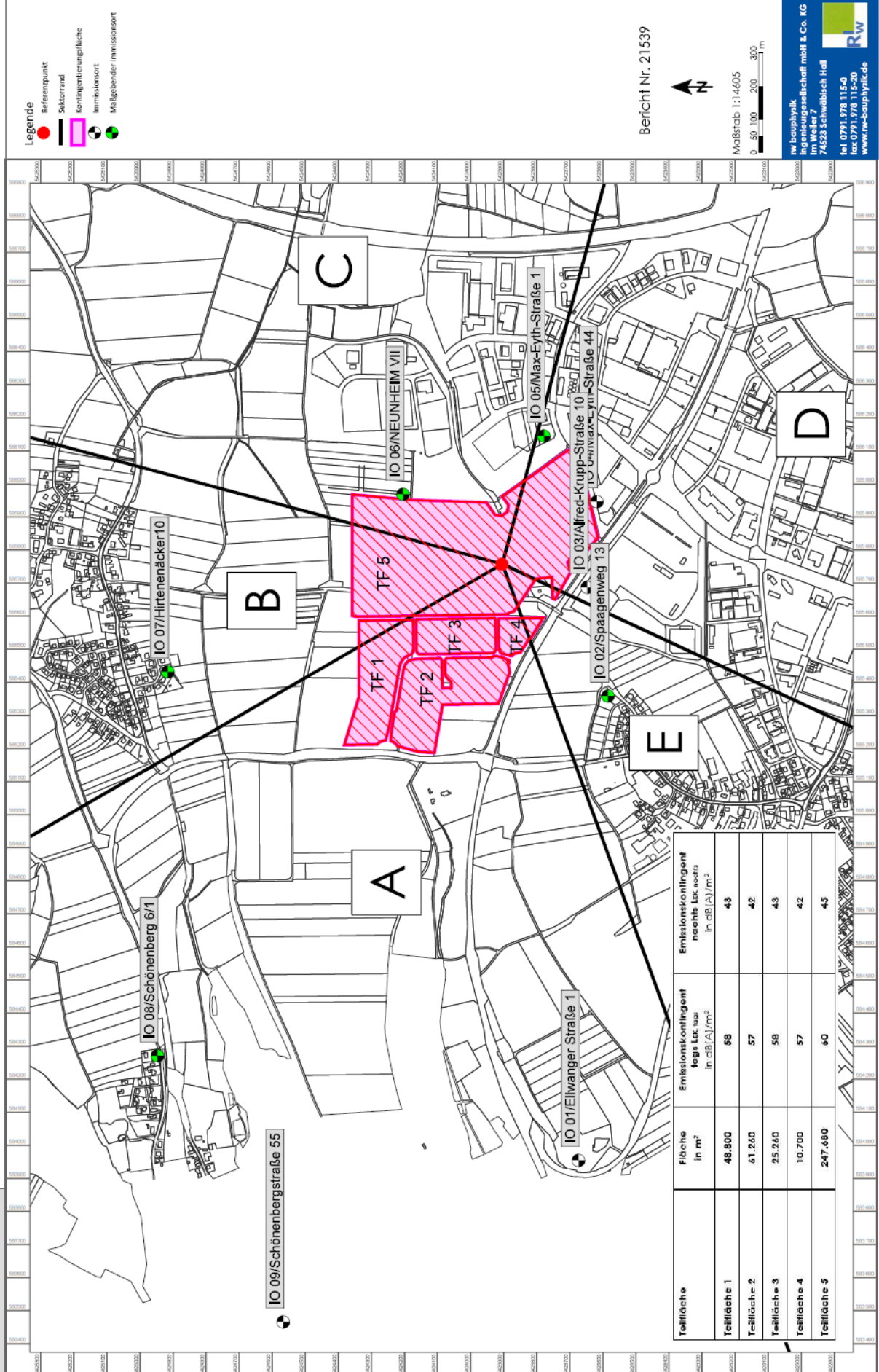
Nachfolgend ist die Lärmkontingentierung mit den maßgeblichen Teilflächen, dem Bezugspunkt und die von ihm ausgehenden Strahlen dargestellt, die den Sektor mit Zusatzkontingent begrenzen sowie die Bezeichnung der Sektoren.

Bezeichnung Teilfläche Planteil Bebauungsplan	Bezeichnung Teilfläche Geräuschkon- tingentierung (nachfolgender Plan)
GE 3, GE 4	Teilfläche 1 (TF 1)
GE 5, GE 6, GE 8	Teilfläche 2 (TF 2)
GE 7	Teilfläche 3 (TF 3)
GE 9	Teilfläche 4 (TF 4)
GE 2, GI 2	Teilfläche 5 (TF 5)

Lageplan Kontingenzierung

Darstellung der kontingierten Flächen, der Sektoren der Zusatzbelastung sowie der berücksichtigten Immissionsorte.

1



Die Festsetzung der Emissionskontingente wird nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO folgenden Gebieten zugeordnet: „Gewerbegebiet Neunstadt II“, „Gewerbegebiet Neunstadt III 1. Abschnitt“ und „Gewerbegebiet Neunstadt III 2. Abschnitt“. Dort sind Gewerbebetriebe und Industriebetriebe ohne Emissionsbegrenzung zulässig.

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

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

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

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

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

Hinweise (nicht rechtsverbindlich):

Im GE 2 und GI 2 ist eine Gelände-/Erdgeschosshöhe von 517,50 m üNN im Freispiegel entwässerbar, tiefer einer Einzelfallprüfung vorbehalten.

Im GE 5 ist eine Gelände-/Erdgeschosshöhe von 510,50 m üNN im Freispiegel in den Regenwasserkanal entwässerbar, tiefer einer Einzelfallprüfung vorbehalten.

Auf maximal $\frac{1}{4}$ der Baugrundstücksfläche ist eine um bis zu 4 m höhere Gebäudehöhe zulässig, sofern es sich dabei um die Hauptnutzung auf dem Baugrundstück handelt. Im GE 2 und GI 2 diesbezüglich um bis zu 9 m mehr auf maximal $\frac{1}{4}$ der Baugrundstücksfläche.

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die unter Ziffer A. und C. nicht näher definiert sind, sind bis zu einer maximalen Höhe von 7 m über geplantem Gelände zulässig.

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

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Gebäude und Gebäudegruppen sind ohne Längenbeschränkung zulässig. Bezüglich des seitlichen Grenzabstandes (Abstandsflächen) gilt die offene Bauweise.

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

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

5. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für Baugrundstücke im GE 2 und GI 2 wird eine Mindestgröße von 100.000 m² festgesetzt. Davon ausgenommen sind die Teilflächen des GE 2, die im Planteil westlich und nördlich der mit „BMG“ bezeichneten Abgrenzungslinie liegen.

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

- 6.1. Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO):** Mit Stellplätzen ist ein Abstand von mind. 1,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten; der 1,5 m breite Streifen ist zu begrünen. PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen, sofern sie nicht vollflächig überdacht sind. Sofern PKW-Stellplätze auf Gebäudedächern herstellt werden, entfällt für diese Dachflächen die Pflicht zur Dachbegrünung nach Ziffer A.15.2 d). Außerdem sind die „Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind“ nach Ziffer 10 zu beachten, die Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen nach Ziffer A.15.2. b) sowie Ziffer B.15 - „Zentrales Parkhaus“ (siehe Hinweise und Anlagen), wonach die Möglichkeit bestehen soll, Stellplätze auch außerhalb des eigenen Grundstücks nachweisen zu können.
- 6.2. Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO):** Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dachbegrünung ist entsprechend Ziffer A.16.2 d) herzustellen. Auch hier gilt der Verweis auf Ziffer B.15 - „Zentrales Parkhaus“ (siehe Hinweise und Anlagen), wonach die Möglichkeit bestehen soll, Stellplätze auch außerhalb des eigenen Grundstücks nachweisen zu können.
- 6.3. Sonstige Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO):** Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 und 20 BauGB)

Im Planteil sind Bereiche mit Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Je Baugrundstück sind maximal zwei Grundstückszufahrten mit jeweils max. 6,0 m Breite zulässig. Dies gilt nicht im GI 1 und im östlichen Teil von GE 2 (östlich und südlich der mit „BMG“ bezeichneten Abgrenzungslinie), dort sind jeweils drei Grundstückszufahrten mit jeweils max. 6,0 m Breite zulässig. Sichtfelder an Grundstückszufahrten sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art ab 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten (Sichtfeld $70/3/70 = 70$ m Abstand nach rechts und links in einem Abstand von 3 m zum Fahrbahnrand).

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

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

Östlich der bestehenden Brücke über die L 1060 ist ein Tunnel unter der L 1060 oder eine Brücke über die L 1060 in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zulässig. Die Höhenlage, Dimensionierung bzw. lichte Durchfahrtshöhe orientiert sich an der bestehenden Brücke und wird vom Straßenbaulastträger festgelegt.

Hinweis (nicht rechtsverbindlich): Am äußersten östlichen Rand der Teilfläche C überschneidet sich das Plangebiet mit der Fläche der BAB 7. An dieser Stelle überquert die BAB 7 die L 1060 mittels einer Autobahnbrücke; dort ist eine bauliche Anpassung der L 1060 geplant, welche sich nicht auf die planfestgestellte BAB 7 auswirkt. Die genannten Änderungen sind mit der Autobahn GmbH abgestimmt.

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

Entlang der Landesstraße L 1060 sind nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg in einem Abstand von weniger als 20 m vom Fahrbahnrand keinerlei bauliche Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Einfriedungen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO sowie für verkehrsfreie Vorhaben nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

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

Innerhalb des Plangebietes sind oberirdische Freileitungen unzulässig.

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

Öffentliche Grünflächen sind entsprechend dem Planteil mit der Zweckbestimmung ökologische Ausgleichsfläche festgesetzt. In den öffentlichen Grünflächen sind insbesondere zulässig:

- Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwassers (Geländemulden, Gräben)
- Anlagen zur öffentlichen Regenwasserrückhaltung wie Becken oder Kaskaden sowie Anlagen zur öffentlichen Mischwasserbehandlung wie Regenüberlaufbecken als unterirdische Bauwerke
- Geländemodellierungen für Sichtschutzwälle und untergeordnete Stützmauern: der im zeichnerischen Teil zugelassene Sichtschutzwall darf mindestens bis zu den eingetragenen Höhen aufgeschüttet werden, maximal 5 m höher
- Stein- und Erdschüttungen sowie Geländemodellierungen für Lebensräume für Eidechsen
- unterirdische Leitungen
- Pflegewege zur Unterhaltung der Grünflächen in wasserdurchlässiger Ausführung

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

Private Grünflächen sind entsprechend dem Planteil mit der Zweckbestimmung ökologische Ausgleichsfläche festgesetzt. In den privaten Grünflächen sind zulässig:

- Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwassers (Geländemulden, Gräben)
- Geländemodellierungen für Sichtschutzwälle: der im zeichnerischen Teil zugelassene Sichtschutzwall darf bis zu den eingetragenen Höhen aufgeschüttet werden
- unterirdische Leitungen
- Pflegewege zur Unterhaltung der Grünflächen in wasserdurchlässiger Ausführung

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Baugrundstücken bis maximal +/- 5 m gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante (Höhenlinien Planteil) zulässig. Auf Ziffer A. 15.1. wird verwiesen. Im GE 3 sind Abgrabungen bis maximal 6 m zulässig. Der Geländeausgleich soll möglichst durch Böschungen hergestellt werden, soweit die geplante bauliche Nutzung dadurch nicht eingeschränkt wird.

14. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 16 BauGB)

14.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bodenschutz

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

Schutz des Naturdenkmals Neunheimer Eiche

Im GE 2 ist direkt angrenzend um die öffentliche Grünfläche der Neunheimer Eiche (Naturdenkmal) bei zulässiger Absenkung des Geländeniveaus eine bis zu 5,0 m hohe Betonstützwand aus L-Steinen herzustellen, um den Wurzelbereich des Naturdenkmals zu

schonen und Feuchtigkeit im Erdreich besser zurückzuhalten als bei einer abgetreppten Stützmauer. Während Bauarbeiten im Umfeld der Neunheimer Eiche sind Maßnahmen zum Schutz der Maßnahmenfläche um die Eiche (Wurzelbereich) gegen Befahren und Lagern von Material sicherzustellen (z.B. Baubegleitung Baumsachverständiger, Bauzaun).

Artenschutz

Bei der Gebietserschließung und Erschließung von Baugrundstücken muss zum Schutz von Feldlerchen, sofern Erdarbeiten zwischen April und Juli beginnen sollen, bis Ende März der Oberboden abgeschoben werden. Zwischen August und März sind keine Maßnahmen zum Schutz von Feldlerchen erforderlich und Erdarbeiten zulässig.

14.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Plan gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind als blüten- und kräuterreiche Wiesen anzulegen und zu bewirtschaften, d.h. 1-2 malige Mahd mit Entfernung des anfallenden Mähgutes. Für die Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Für die Wiesenflächen gilt auch ein Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Besonderheiten und Bepflanzung werden zusätzlich unter den einzelnen Teilflächen festgelegt. Geeignete Gehölze sind in den Hinweisen unter Ziffer B 6 (Pflanzliste) aufgeführt.

Maßnahmenflächen M1:

Keine zusätzlichen Vorgaben.

Maßnahmenflächen M2:

Im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens ist eine Ansaat für frische bis feuchte Standorte zu verwenden. Im Bereich des Beckens ist aus Sicherheitsgründen eine Einfriedung zulässig.

Maßnahmenflächen M3:

Die im Plan mit M3 gekennzeichneten Flächen sind landschaftsgerecht mit größeren Gehölzgruppen zu gestalten. Dazu sind innerhalb der Maßnahmenfläche 30% der Fläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Gehölzflächen sind stufenweise mit einer Strauchsicht, Baumschicht 1 und Baumschicht 2 aus standortgerechten Gehölzen in artenreicher Ausprägung anzulegen und randliche Säume auszubilden. Diese werden abschnittsweise nur alle zwei Jahre gemäht.

Maßnahmenflächen M4:

Die im Plan mit M4 gekennzeichneten Flächen sind landschaftsgerecht mit größeren Gehölzgruppen zu gestalten. Dazu sind innerhalb der Maßnahmenfläche 30% der Fläche mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die Gehölzflächen sind stufenweise mit einer Strauchsicht, Baumschicht 1 und Baumschicht 2 aus standortgerechten Gehölzen in artenreicher Ausprägung anzulegen und randliche Säume auszubilden. Diese werden abschnittsweise nur alle zwei Jahre gemäht.

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

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

a) Einzelbäume mit Pflanzbindung:

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

b) Flächen mit Pflanzbindung:

Die im Plan mit Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen sind als naturnahe Gehölzfläche (Feldhecke mit Krautsaum) zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

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

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

Es sind hochstämmige, gebietsheimische, standortgerechte Obst- oder Laubbäume (in Alleebaumqualität) anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind unten in den Hinweisen aufgelistet.

Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen, Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm (gemessen in 1 m Höhe des Stammes).

Die Bäume sind -soweit sie nicht innerhalb einer Grünfläche stehen- 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 Baums substrat nach dem jeweiligen Stand der Technik vorzusehen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind überfahrbare Baumscheiben mit Rostabdeckungen mit min. 10 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.

a) Pflanzgebot Pfg 1 - Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der zu begrünende Freiflächenanteil muss mindestens 20 von Hundert der gesamten Baugrundstücksfläche betragen. Auf dieser Fläche ist je 100 m² ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

b) Pflanzgebot Pfg 2 – Bepflanzung von Stellplätzen

Zusätzlich zum Pflanzgebot Pfg 1 ist auf den Baugrundstücken je angefangene fünfzehn Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste unter Ziffer B 6 zu pflanzen.

Bei zusammenhängenden Stellplätzen ist nach max. 15 Stellplätzen ein Stellplatz auszulassen und für die Baumpflanzung zu verwenden.

Auf PKW-Stellplatzanlagen, die (nach dem Klimaschutzgesetz BW) mit Photovoltaikanlagen zu versehen sind, kann anstatt jeweils eines hochstämmigen Laubbaumes ein geeignetes Gehölz oder Rankgewächs mit Rankhilfe für halbschattige Standorte verwendet werden.

c) Pflanzgebot Pfg 3 – Begrünung von Fassaden

Weitgehend fensterlose, geschlossene Fassaden ab 50 m Länge sind durch Rankgewächse zu begrünen. Bei einer Gliederung der Fassade durch Fensteröffnungen (mind. 7 % der Fassadenfläche) oder Belegung der Fassade mit Photovoltaik-/Solarthermieanlagen kann auf die Begrünung der Fassade verzichtet werden. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 5 lfm Fassadenlänge. Die Pflanzbeete sind ausreichend zu dimensionieren. Je nach Pflanzenart sollen Rankhilfen an den betreffenden Fassaden angebracht werden. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Die Baurechtsbehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen zulassen, sofern z.B. konstruktions- oder funktionsbedingt keine Fassadenbegrünung möglich ist. Geeignete Gehölzarten sind im Teil B in den Hinweisen (Pflanzliste) aufgeführt.

d) Pflanzgebot Pfg 4 – Begrünung von Dächern

Im Plangebiet sind Dachflächen mit einer Dachneigung von 0°- 10° von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Garagen – 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.

Auf den Dachflächen der übrigen Gebäude ist eine Dachbegrünung zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die gesplittete Abwassergebühr (Niederschlagswassergebühr) bei Herstellung von extensiv begrünter 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.

e) Pflanzgebot Pfg 5 – Eingrünung (Eintragungen im Planteil)

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen (siehe Planzeichenerklärung Planteil) sind 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen. Von bestehenden Leitungen sind die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit blüten- und kräuterreichem, gebietsheimischen Saatgut anzusäen und extensiv zu bewirtschaften, d.h. 1-2 malige Mahd mit Entfernung des anfallenden Mähgutes. Für die Flächen gilt auch ein Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

Die Flächen nach Pfg 5 kommen flächenmäßig nicht zu den Flächen nach Pfg 1 hinzu, sondern können auf den nach Pfg 1 festgesetzten Flächenumfang angerechnet werden.

f) Pflanzgebot Pfg 6 – Pflanzung von Einzelbäumen

An den im Plan dargestellten Stellen sind standortgerechte Laubbaum- und/oder Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.

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

Blendwirkungen und Reflektionen von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung und/oder Speicherung von solarer Energie (v.a. Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen) gegenüber Straßenverkehrsflächen, insbesondere der L 1060, sind unzulässig. Solaranlagen auf Parkplätzen müssen die maximal zulässige Höhe für Nebenanlagen mit dem obersten Punkt der Anlage einhalten.

17. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

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

B. HINWEISE UND ANLAGEN

1. Denkmalschutz / Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Ellwangen (Sachgebiet Baurecht) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

2. Grundwasser

Die Planflächen liegen außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

3. 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 den einschlägigen Normen (wie insbesondere DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020) durch ein privates Ingenieurbüro durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Unterjuras, welche stellenweise durch quartäre Ablagerungen aus Goldshöfer Sanden, Holozänen Abschwemmmassen, Lösslehm und Lössführender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Im Plangebiet nördlich von Neunheim befindet sich über dies hinaus eine stillgelegte und verfüllte Rohstoffabbaufläche.

Gerade im Bereich der stillgelegten Rohstoffabbaufläche ist mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, zu rechnen.

Bei der Lössführenden Fließerde ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Überwiegend ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.

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.

Vom Landratsamt Ostalbkreis GB Wasserwirtschaft wurde darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebiets die „Altablagerung Neunheimer Heide (Ablagerungsplatz Fa. VARTA)“ befindet, bei der noch eine Detailuntersuchung aussteht. Des Weiteren befinden sich hier zwei weitere Altablagerungen („ehem. Müllplatz“ und „Auffüllplatz zwischen Neunheim und Rattstadt“), die mit dem Handlungsbedarf B-Belassen und dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet sind. Eine weitere Altablagerung („Gewann Hummeläcker“) befindet sich im Bereich vorhandener und geplanter öffentlicher Verkehrsflächen entlang der L 1060.

5. Wasserversorgung

Bis zu einer Gebäude-Bauhöhe von 530 m üNN ist der anstehende öffentliche Wasser-Versorgungsdruck zur Trinkwasserversorgung ausreichend. Werden Gebäude mit einer Bauhöhe über 530 m üNN erstellt, und wird für diese höher liegende Bereiche Trinkwasser mit ausreichendem Versorgungsdruck benötigt, so hat der Bauherr auf seine Kosten eine private Druckerhöhungsanlage zu installieren und zu betreiben.

6. Straßenbeleuchtung (§ 126 Abs. 1 BauGB)

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

7. Freiflächengestaltung und Pflanzliste

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen (mind. im Maßstab 1:200) über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mindestens die Geländegestaltung (Geländeschnitt mit vorhandenem und geplantem Geländeverlauf 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, Oberösterreichischer Wasserbirne.

8. Kriminalprävention

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

9. Schallschutz insbesondere hinsichtlich Luft-Wärme-Pumpen

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

10. DIN-Normen

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

11. Untersuchungen

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

1. Umweltbericht der stadtländingenieure GmbH, Ellwangen (Stand: 03. Juni 2022 / 09. Dezember 2022 / 08. Februar 2022) sowie angehängt die Relevanzprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, VisualÖkologie, Esslingen (Stand: 04. Dezember 2022) als Teil des Umweltberichts
2. Verkehrsuntersuchung der Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Karlsruhe (Stand: April 2022)
3. Geruchsimmissionsprognose der Müller-BBM GmbH, München (Stand: 16. Mai 2022)
4. Geräuschkontingentierung und Verkehrslärmprognose der rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbh & Co. KG, Schwäbisch Hall (Stand: 02. März 2022)
5. Gewerbeflächen-Entwicklungskonzept der Stadt Ellwangen (Stand: 26. Oktober 2020)
6. Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen der MuN Ortung GmbH, München (Stand: 14. April 2021)
7. Altlastenuntersuchung der BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Ellwangen (Stand: 13. August 2021).
8. Baugrundvoruntersuchung mit Gründungsberatung (zwei Gutachten: (a) für die geplante Anknüpfung des Baugebiets GE2 an die L1060 (Stand: 30. Oktober 2021) sowie (b) für das übrige Teilgebiet A der BFI Zeiser GmbH & Co. KG, Ellwangen (Stand: 30. November 2021).

12. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213 BauGB insbesondere

1. wider besseren Wissens unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

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

13. Bisher bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs bisher bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften (siehe Begründung Bebauungsplan).

14. Zentrales Parkhaus

An einer geeigneten zentralen Stelle im Plangebiet ist eine Fläche von ca. 1 ha für ein Parkhaus vorzuhalten. Die Anzahl der Parkplätze des zentralen Parkhauses ergibt sich grundsätzlich aus dem Bedarf, welcher sich sukzessive aus den Ansiedlungen im Gebiet ergibt. Für die Dimensionierung der vorzuhaltenden Fläche wird von einem Parkhaus mit ca. 700 Stellplätzen ausgegangen (Vgl. Begründung, Ziffer 8 „Hinweise und Anlagen“).

15. 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 sensorengesteuerten Abschaltungsrichtungen 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,
- Staumdichte 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).

16. 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 seitliche Fenster
- Glasflächen neigen statt im rechten Winkel anbringen
- Handelsübliches, getöntes Glas ist nicht empfehlenswert, da dieses normalerweise die Umgebung stark reflektiert.

17. 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.

18. 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 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.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 30°. Die Dacheindeckung ist einheitlich in rot bis braun oder anthrazitfarben zulässig; Flachdächer und begrünte Dächer sind hiervon ausgenommen.

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. 1,0 m zur Außenkante Außenwand einhalten; bei flach geneigten Pultdächern unter 15° Neigung dürfen Solaranlagen aufgeständert und auf bis zu 15° geneigt angebracht werden, um eine ausreichende Selbstreinigung zu ermöglichen. Die Oberkante der Anlagen darf die umgebende Attika nur um maximal 0,25 m überragen; die Attika darf maximal 0,75 m hoch sein.

Bei geneigten Dächern sind Photovoltaik- und Solarthermieranlagen in die Dachfläche zu integrieren oder parallel zur Neigung der Dächer flach anzubringen. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung im Teil A (s.o.) sind zu beachten; Dachbegrünung und Solaranlagen können und sind bei entsprechenden Vorschriften zu kombinieren.

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

Fassaden müssen ab einer Länge von 50 m gegliedert ausgeführt bzw. architektonisch gestaltet werden. Zu Fassadenbegrünung siehe Teil A. Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sind in die Fassade zu integrieren oder parallel zur Fassade anzubringen.

Fassadenbeleuchtung ist nicht zulässig (dies betrifft nicht Werbeanlagen); die Baurechtsbehörde kann Ausnahmen zulassen, sofern diese nicht Richtung Norden und Westen gerichtet ist, sie sich nicht negativ auf Insekten auswirkt und es nicht mehr als 2% je Fassadenseite betrifft.

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

Glänzende und reflektierende Materialien sowie grelle Farben wie z.B. Signalgelb (in Anlehnung an RAL Nr. 1003) oder Signalrot (in Anlehnung an RAL Nr. 3001) sind nicht zulässig. Solaranlagen sind ausgenommen. Die im GE 2, 3, 4 und 7 sowie im GI 2 nach Norden, Nordosten und Nordwesten orientierten Fassaden sind ab einer Höhe von mehr als 523 m üNN nur in den Farben grau (in Anlehnung an RAL Nr. 7035, Lichtgrau) oder weiß (in Anlehnung an RAL Nr. 9010, Reinweiß) zulässig. Im GE 4 und 5 gilt dies für alle nach Westen und Nordwesten orientierte Fassaden. Die Baurechtsbehörde kann Abweichungen zulassen, sofern die betreffenden Fassaden vom umgebenden Landschaftsraum aus nur untergeordnet - maximal 30 % der Fassaden - zu sehen sind (z.B. weitgehend, 70-100 %, durch bereits andere hergestellte Gebäude verdeckt)

oder ein unauffälliger grüner oder brauner Farbton, in Anlehnung an vor Ort in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen vorwiegend vorkommende Naturfarbe, gewählt wird.

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

4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Schriftzüge und Symbole dürfen in ihrer Höhe maximal ein Fünftel (1/5) der Fassadenhöhe betragen, dabei jedoch eine maximale Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Je Fassadenseite sind maximal ein Fünftel (1/5) der Fassadenfläche als Werbeanlagen zulässig. In einer Höhe von mehr als 523 m üNN sind nur Schriftzüge auf zugelassener Fassadenfarbe und Symbole von maximal 2,5 m x 2,5 m zulässig; zusammen maximal halbe Fassadenbreite. Werbeanlagen sind in die Fassade zu integrieren oder flach auf der Fassade anzubringen.

Freistehende Werbeanlagen: Pro Grundstück sind maximal zwei feste, freistehende Werbeanlagen (z.B. in Form von Pylonen) zulässig; im GE 2 und GI 1 sind es 3 Stück. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Fläche von maximal 6,00 m² zulässig. Sie dürfen weder die realisierte Traufhöhe auf dem Baugrundstück noch eine Höhe von 4,00 m über geplantem Gelände überschreiten.

Ziffer A.10 ist zu beachten: Anbauverbot 20 m zum Fahrbahnrand der L 1060, Anbaubeschränkung / Zustimmungspflicht Werbeanlagen im Abstand von 40 m (§ 22 (5) StrG).

4.2 Nicht zulässig ist/sind:

- Werbeanlagen Richtung Norden, Nordwesten und Nordosten
- Im GE 4 und GE 5: *leuchtende, beleuchtete und/oder hinterleuchtete* Werbeanlagen Richtung Westen in einer Höhe von mehr als 5 m über Oberkante Fahrbahn der westlich verlaufenden L 1060. *(Dies gilt nicht für Werbeanlagen ohne Licht)*
- *Im GE 2, GE 3, GE 6, GE 7, GE 8 und GE 9 sowie im GI 1 und GI 2: leuchtende, beleuchtete und/oder hinterleuchtete Werbeanlagen* Richtung Westen in einer Höhe von mehr als 520 m üNN. *(Dies gilt nicht für Werbeanlagen ohne Licht)*
- Fremdwerbung im GE2, GE4, GE5, GE8, GE9 und GI 2
- Im GI 1, GE 3, GE 6, GE7: Fremdwerbung in einer Höhe von mehr als 5 m über Oberkante Fahrbahn nächstgelegener öffentlicher Straßenverkehrsfläche und bei Unterschreitung eines Mindestabstands von 50 m zwischen zwei Anlagen der Fremdwerbung
- 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
- Werbeanlagen an Brücken über die L 1060

5. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Ziffer A.10 ist zu beachten: Anbauverbot 20 m zum Fahrbahnrand der L 1060.

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

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

Direkt angrenzend um die öffentliche Grünfläche der Neunheimer Eiche (Naturdenkmal) ist im GE 2 eine bis zu 5,0 m hohe Betonstützwand aus L-Steinen zulässig, um den Wurzelbereich des Naturdenkmals zu schonen und Feuchtigkeit im Erdreich besser zurückzuhalten als bei einer abgetreppten Stützmauer.

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 auf den Baugrundstücken 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 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 den betreffenden 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.