

LAND: BADEN - WÜRTTEMBERG  
KREIS: OSTALB  
STADT: ELLWANGEN  
GEMARKUNG: RÖHLINGEN  
FLUR: NEUNHEIM U. NEUNSTADT  
BEZEICHNUNG: GEWERBEGEBIET  
NEUNHEIM - NEUNSTADT V  
PLANGEBIET NR.: 621. 40 62 U. 63

ERSTELLUNG DER  
VERMESSUNGSTECHNISCHEN GRUNDLAGE:  
VERMESSUNGSBÜRO E. LORCH  
DEINBACHER STR. 28, 73527 SCHW.GM./WETZGAU  
TEL. (0 71 71) 7 29 39 FAX. (0 71 71) 7 16 31  
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN  
SPITALSTR. 4, 73479 ELLWANGEN  
TEL. (0 79 61) 84-0 FAX. (0 79 61) 84-310

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB  
GEFASST AM 02.10.1996 / 06.03.1997  
UND IM AMTSBLATT NR. 43 / 11  
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT  
AM 25.10.1996 / 14.03.1997

BÜRGERBETEILIGUNG  
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB  
LAUT BESCHLUSS VOM 02.10.1996  
DURCHFÜHRT AM  
VOM 04.11.1996 BIS 18.11.1996

ENTWURF GEFERTIGT  
KIRCHHEIM, DEN 26.02.1997  
ENTWURF GEÄNDERT:  
28.04.1997

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEFASST AM 06.03.1997  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT  
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB LAUT  
BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 11  
VOM 24.03.1997 BIS 25.04.1997

SATZUNGSBESCHLUSS  
GEMÄSS § 10 BAUGB U. § 73 LBO  
VOM GEMEINDERAT GEFASST  
AM 07.05.1997

ERKLÄRUNG DES REGIERUNGSPRÄS. STUTTGART  
GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB U. § 73 ABS. 5 LBO,  
DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVOR-  
SCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD.  
VOM 19.08.1997  
AZ 22-25.M.2-62-Ellwangen/Dgsp

AUSGEFERTIGT:  
ELLWANGEN/J., DEN 2.8.97

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT  
NR. 19 AM 08.05.1998  
ZUR BEURKUNDUNG  
BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST  
DEN 13.5.1998

# STADT ELLWANGEN BEBAUUNGSPLAN " GEWERBEGEBIET NEUNHEIM-NEUNSTADT V "

TEIL 1 LAGEPLAN UND ZEICHENERKLÄRUNG  
TEIL 2 TEXTTEIL

MABSTAB

PLANNR.: 2/354/06

GEZ.: PL•JaG•JG•AR

## PLANUNGSGRUPPE LUTZ & PARTNER

Landschaftsplanung • Städtebau • Tiefbau • Freiraumplanung • Datenverarbeitung

Badgasse 10  
73467 Kirchheim am Ries  
Tel. (0 73 62) 96 19-0  
Fax. (0 73 62) 96 19-22

Brunnenplatz 8  
04603 Windischleuba  
Tel. (0 34 47) 86 15 54  
Fax. (0 34 47) 86 15 55



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neunheim-Neunstadt V", Ellwangen-Neunheim

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 und Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz i.d.F. vom 22.04.1993 wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### 1. Bauliche Nutzung

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

Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO

Öffentliche Grünfläche 'Grünanlage' nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen.

Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Fläche für Entsorgung 'Abwasser' nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

b) Ausnahmen: (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 9 Abs.3, Pkt.2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO allgemein zulässig.

c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

**2. Bauweise:** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude und Hausgruppen von mehr als 50 m Länge sind zulässig.

**3. Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze:**

(§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO und § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedigungen, sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der durch Bandierung mit St gekennzeichneten Flächen zugelassen.

**4. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:** (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke (Hinterbeton) entlang den Grundstücksgrenzen in einer Breite von 15 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 35 cm ab Oberkante Randstein sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**5. Verkehrsflächen:** (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

**6. Flächen für die Beseitigung von Abwasser:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb dieser Flächen ist die Einrichtung von zweckdienlichen Anlagen zulässig.

**7. Öffentliche Grünflächen:** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zweckdienliche bauliche Anlagen zulässig. Einfriedigungen und private Werbeflächen etc. sind nicht zugelassen.

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:**

(§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

- a) Private und öffentliche Stellplätze, Feuerwehrezufahrten sollen alle in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (wasserdurchlässiges Pflaster aus Einkornbeton) wie Rasengitter, Rasenpflaster (Fuge mind. 2 cm breit), Rasenziegel (Fuge mind. 2 cm breit), Schotterrasen, Schotter und Rasen etc.
- b) Zur Überstellung von Stellplätzen soll je 100 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum eingepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Pflanzen sollen durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Abgang oder Rodung ersetzt werden.
- c) Zur Durchgrünung und Eingrünung der Industrieaufläachen soll je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter groß - bis mittelkroniger Laubbaum eingepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Pflanzen sollen durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Abgang oder Rodung ersetzt werden.
- d) Die Einleitung von Dachwässern soll, soweit topographisch (vom Gefälle her) möglich, über offene Ausläufe in das offene Grabensystem erfolgen.
- e) Überdachte Stellplätze (Carports) sollen begrünt werden. Dabei ist je Stellplatz mindestens 1 Klettergehölz zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

- f) Zur Verminderung der negativen klimatischen Auswirkungen von abstrahlenden Fassadenflächen in den Gewerbebauflächen soll mindestens 1/3 der gesamten Fassadenabwicklungslänge mit mind. einem Rank-, Schling- oder Klettergewächs pro 10 lfm bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Pflanzen sollen durch neue ersetzt werden. Es wird empfohlen, die Pflanzungen durch vorgehängte Klettergerüste aus Holz oder Metall zu unterstützen.
- g) Dachflächen sollen vollständig - zumindest extensiv - begrünt werden. Die Stärke der Substratschicht soll mindestens 0,12 m betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder Ansaat erfolgen.
- h) Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sollen Steinriegel angelegt werden (Entnahme aus anfallendem Bauaushub)
- i) Einfriedigungen sollen mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden (siehe Vorschlagsliste in der Begründung); mind. 3 Gehölze pro Laufmeter Einfriedigung

**9. Flächen für Anpflanzungen: (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)**

Pflanzgebot

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Einzellaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung oder Abgang zu ersetzen.  
Arten: siehe Vorschlagsliste in der Begründung.

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

Innerhalb dieser Flächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß Regelprofil (Anlage in der Begründung) zulässig.

**3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 LBO i.d.F. vom 8.08.1995, sowie § 9 Abs. 4 BauGB)

**1. Gebäudehöhen: (§ 74 Abs. 1, Nr.1 LBO)**

Die zulässigen Gebäudehöhen betragen:

Im Gl 1: bis max. 6,0 m

Im Gl 2: bis max. 9,0 m

Im Gl 3: bis max. 12,0 m.

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle, an der, ausweislich dem einzelnen Baugesuch, geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Die Beschränkung der Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile entsprechend § 5 Abs.6 LBO.

**2. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74 Abs.1, Nr. 3 LBO und § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind auf den nicht besonders gekennzeichneten Flächen bis höchstens je 1,0 m zugelassen. Ausgenommen sind die ausgewiesenen Flächen für Aufschüttungen; hier sind folgende Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zulässig:

A 1: Aufschüttungen bis 5,0 m für einen Erdwall und Abgrabungen bis 1,0 m für die Anlage eines Regenwassergrabens

A 2: Aufschüttungen bis 2,0 m für einen Erdwall

A 3: Aufschüttungen bis 10,0 m für einen Erdwall

A 4: Aufschüttungen bis 2,5 m und Abgrabungen bis 2,5 m für die Anlage einer Fläche für die Abwasserbeseitigung,

A 5: Aufschüttungen bis 2,0 m für einen Erdwall

jeweils gemessen von der bestehenden Geländehöhe.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen hin darf nur durch Böschungen erfolgen.

### 3. Freiflächengestaltung: (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)

Die Gestaltung der Grundstückszufahrten und -umfahrten, der Stellplätze und etwaiger Lagerplätze, der Geländeabstützungen (Trockenmauern, Mauern), der Geländemodellierungen sowie der sonstigen unbebauten Flächen ist hinsichtlich Lage, Höhenlage, Materialwahl und Gestaltung in einem Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1:200 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft ist hinsichtlich Pflanzort, Gattung und Art und eventuell besonderen Pflanzmaßnahmen (Pflanzscheibengröße, Baumschutzmaßnahmen, Rankgitter) hinreichend darzustellen.

Die Maßnahmen der Freiflächengestaltung sind spätestens bis zum Ende der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen.

### 4. Gestaltung von Garagenzufahrten und Stellplätzen: (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Vor der Garage ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

Anlieger an der L 1060 haben ihre Parkierungsflächen und Erschließungen der Gebäude und Grundstücke so zu gestalten und anzulegen, daß durch den dabei entstehenden Verkehr der Verkehr auf der L 1060 vor Blendwirkung geschützt ist. Eine dichte Bepflanzung dieser Bereiche zur Aufhebung der Blendwirkung muß nachgewiesen werden.

### 5. Dachdeckung und Farbgebung: (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die geeigneten Dächer sind mit rot bis braunen Dachdeckungsmaterialien zu decken.

Auffällige und grelle Farben sind nicht zulässig;  
zulässig sind gedeckte Farbtöne entsprechend der Erdfarbenskala.

### 6. Einfriedigungen: (§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen darf 2,0 m nicht überschreiten.

Die Einfriedigungen sind als einfache Maschendrahtzäune zulässig entlang des Straßenraumes, außerdem Mauern beidseitig bepflanzt.

Die Freihaltung der Sichtfelder auch bei privaten Zu- und Ausfahrten ist zu gewährleisten. Die Einfriedigungen können auch gemeinsam von den unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümern hergestellt werden.

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

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 75 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

## C HINWEISE

### 1. Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche folgenden rechtskräftigen Bebauungsplanes:

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neunheim-Neunstadt III, 2. Abschnitt"

### 2. Hinweis auf Bodenfunde:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 20 Denkmalschutzgesetz), sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird nach § 27 DSchG verwiesen.

### 3. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

### 4. Hinweis zur Erhebung der vermessungstechnischen Daten:

Sämtliche Höhen sind im neuen System über NN.

Die Höhen basieren auf tachymetrisch aufgenommenen Höhen

Vermessungstechnische Bearbeitung: Stadtplanungsamt Ellwangen

### 5. Straßenplanung und Kanalplanung:

Bei der Bearbeitung von Baugesuchen sind Höhenplanungen und Schnitte der Straßenplanung des Tiefbauamtes Ellwangen zugrunde zu legen. Die Aussagen dieser Fachplanungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

### 6. Hinweis des Landratsamtes Ostalbkreis (Umweltamt):

Bei Auffinden von Abfallablagerungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen und Bau-tätigkeiten ist das Landratsamt Ostalbkreis, Umweltamt unverzüglich zu verständigen.