

# Verfahrensvermerke

|   |   |
|---|---|
| Kreis: <b>OSTALBKREIS</b><br>Gemeinde: <b>ELLENBERG</b><br>Gemarkung: <b>BREITENBACH</b>  | <b>Aufstellungsbeschluss</b> gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst am 26.03.2019 und im Amtsblatt Nr. 16 ortsüblich bekannt gemacht am 17.04.2019 <b>1</b>   |
| <b>Bürgerbeteiligung</b> gemäß § 3 Abs. 1 BauGB laut Beschluss vom 26.03.2019 durchgeführt vom 29.04.2019 bis 29.05.2019 <b>2</b> | <b>Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b> gefasst am 18.09.2019 und öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 39 vom 07.10.2019 bis 07.11.2019 <b>3</b> |
| <b>Satzungsbeschluss</b> gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am 04.12.2019 <b>4</b>                      | <b>Anzeige</b> gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO an das Landratsamt Ostalbkreis am 11.12.2019 <b>5</b>   |
| <b>Rechtsverbindlich</b> gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 50 ab 11.12.2019 <b>6</b>                  | <b>Bebauungsplan in Kraft getreten</b> am 11.12.2019 <b>7</b>   |



GEMEINDE  
**ELLENBERG**

## **BEBAUUNGSPLAN »HESSENGASSE WEST« IN BREITENBACH**

**Teil I: Zeichnerischer Teil - Lageplan M. 1 : 500**

**Teil II: Textliche Festsetzungen:**  
A. Planungsrechtliche Festsetzungen  
B. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften  
C. Hinweise

Gefertigt:  
Ellwangen, 26.03.2019 / 18.09.2019  
04.12.2019

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm  
GRIMM ■ INGENIEURE

Dresdener Str. 8 – 73479 Ellwangen – Tel. 07961/9023-0

Anerkannt:  
Ellenberg, 11.12.2019

**RAINER KNECHT**  
Bürgermeister



---

# Textliche Festsetzungen

---

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### ZUM BEBAUUNGSPLAN „HESSENGASSE WEST“ IN BREITENBACH

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zu-letzt geändert durch Artikel 1 Abs.2 des Gesetzes vom 20.Juli 2017 (BGBl. I S.2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I, S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl.I S.1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.November 2017 (GBl. S. 612).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

#### 1. BAULICHE NUTZUNG

##### 1.1 ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

##### 1.2 AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO)

im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- u. Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

##### 1.4 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die im Lageplan festgesetzten Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhen (EFH) sind einzuhalten, wobei Überschreitungen von bis zu 25 cm und Unterschreitungen von bis zu 50 cm zulässig sind.

##### 1.5 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§16 Abs.2 Nr.4 und§18 Abs.1 BauNVO)

Folgende maximalen Gebäudehöhen sind in Abhängigkeit der Dachform und der Dachneigung einzuhalten:

###### bei Satteldach (SD) bzw. Walmdach (WD):

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung über 30° bis 45°

max. 9,50 m

bei einer Dachneigung von 18° bis 30° max. 8,50 m

**bei Zeltdach (ZD):**

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung von 18° bis 25° max. 8,50 m

bei einer Dachneigung über 30° bis 45° max. 9,50 m

**bei Pultdach (PD):**

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung über 5 ° bis 15° max. 8,5 0 m

**bei Flachdach (FD):**

Höchster Punkt des Gebäudes:

bei einer Dachneigung von 0° bis 5° max. 7,50 m

Maximale Gebäudehöhe jeweils gemessen von festgesetzter Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (ohne lineare Dachaufbauten wie Kamine, Antennen, etc.).

Dem Bauantrag sind Ansichten aller Himmelsrichtungen beizufügen, in denen u.a. eingetragen sind: geplantes Gelände, bestehendes Gelände, festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe, geplante Erdgeschossfußbod enhöhe, max. Gebäudehöhe, maximale Auffüllung und maximale Abgrabung.

**2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)**

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

**3. NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 14 Abs.1 i. Verb. mit § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sowie Garagen nach § 12 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Bei Garagen nach § 12 BauNVO und Carports sind die im Planteil enthaltenen Baugrenzen zu beachten.

**4. LUFTWÄRMEPUMPEN (in Anlehnung an § 14 Abs. 2 i. Verb. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne von Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten oder ähnliche Anlagen zur privaten Wärmeversorgung des Einzelbauvorhabens sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und nur als eingehauste Aggregate zulässig.

Außerdem ist der Bauherr zur Vermeidung von unnötig en und/oder unzulässigen Lärmemissionen verpflichtet, mit den Aggregateneinen Mindestabstand von 4,5 m zur Grenze des privaten Nachbargrundstück es einzuhalten und die Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung desSchutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (z.B. bzgl. des Schalleistungspegels, etc.) zu beachten.

Die Lage und die Abmessungen von frei aufgestellten Luftwärmepumpen, Lüftungsgeräten, Schalldämpfer, etc. sind im Baugesuchdes Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen.

**5. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**

Bauliche Anlagen sind, mit Ausnahme von Einfriedungen, innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

Mit Baumpflanzungen auf den Bauplätzen Nr. 7, 8 und 9 ist ein Abstand von mind. 3 m (gemessen von Stammachse bis Grenze) zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu halten, damit deren Nutzung nicht eingeschränkt wird.

## 6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- a) Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in den privaten Hausgärten mind. ein großkroniger Laub- bzw. Obstbaum gemäß Pflanzenartenliste nach Ziffer A7 zu pflanzen. Bei der Berechnung der erforderlichen Pflanzungen werden die unter Ziffer A7 genannten Baumpflanzungen voll berücksichtigt. Die Einhaltung des Abstandes bei Baumpflanzungen auf den Bauplätzen Nr. 7, 8 und 9 gemäß Ziffer A5 ist zu beachten.
- b) Gartengestaltung:  
Innerhalb des Plangebietes sollen artenreiche private Hausgärten entstehen. Ökologisch nahezu wertlose Kies- und Steingärten mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 3 m<sup>2</sup> sind deshalb nichtzulässig.
- c) Straßenbeleuchtung:  
Für die Außenbeleuchtung sind nur Lampentypen mit geringem niederwelligem Strahlungsanteil, UV-absorbierender Abdeckungen und vollständig gekapselter Beleuchtungskörper zulässig.

## 7. PFLANZGEBOT (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

### Pflanzgebot:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne einer schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (Pflanzen gemäß nachstehender Pflanzenartenliste). Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

### Pflanzenarten-Liste

#### Bäume:

Obst-Hochbäume  
Linden (*Tilia cordata*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

#### Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Gewönl. Schneeball (*Viburnum*)  
Schwarz.Holunder (*Sambucus europaeus*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna* u. *laevigata*)

## 8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE 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 - wie im Plan dargestellt) sowie erforderliche Stützbauwerke (z. B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentl. Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

## 9. ANZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus und je Hausteil eines Doppelhauses sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

## **B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „HESSENGASSE WEST“ IN BREITENBACH**

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs.2 des Gesetzes vom 20.Juli 2017 (BGBl. I S.2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I, S. 3786).

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl.I S.1057).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.November 2017 (GBl. S. 612).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### **1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO)**

#### **DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

entsprechend den Einschrieben im Plan.

#### **DACHEINDECKUNG**

Die geneigten Dächer sind mit Ziegeln oder mit Betondachsteinen oder mit matt beschichteten Alu- oder Sandwichplatten zu decken – ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports und Gebäude mit Pultdach sowie untergeordnete Dachflächen (z.B. Gauben, Erker, etc.).

### **2. GARAGEN UND OFFENE GARAGEN (CARPORTS)**

Bei Garagen und offenen Garagen (Carports) sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig.

### **3. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Im Sinne einer Geländemodellierung sind Aufschüttungen bis maximal 1,00 m und Abgrabungen bis max. 1,50 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen – zulässig sind Erdböschungen mit einer Neigung nicht steiler 1:2 oder Trockenmauern mit einer Höhe bis maximal 0,80 m. Bei Trockenmauern muss der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens der Höhe der Mauer entsprechen.

### **4. EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Als Einfriedungen sind innerhalb des Siedlungsgebietes lebendige oder tote Einfriedungen mit einer Höhe von höchstens 0,80 m zugelassen. Zwischen der privaten Einfriedung und der öffentlichen Fläche ist ein horizontaler Mindestabstand von 50 cm einzuhalten. Außerdem dürfen in einer Tiefe von 3 m hin zur öffentlichen Verkehrsfläche Einfriedungen, Mauern, usw. einschl. der vom Bau-

herrn vorgenommenen Auffüllung nur eine max. Höhe von 0,80 m – gemessen von Oberkante Straßenbegrenzung bis Oberkante Einfriedigung - betragen.

**5. PRIVATE STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFAHRTEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Auf den Privatgrundstücken müssen je Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze angelegt werden. Halbe Plätze werden bei der Berechnung aufgerundet.

Private Stellplätze sowie Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Drainpflaster, o.ä.).

**6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aller Dachflächen eines Baugrundstückes ist durch eine vom jeweiligen Eigentümer herzustellende, selbst entleerende Zisterne, durch offene Mulden, Gräben und dgl. zu puffern. Es ist ein Rückhaltevolumen oberhalb des gedrosselten Ablaufes von mindestens 2 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche bereitzustellen. Die selbstentleerende Drosseleinrichtung ist ständig geöffnet und darf maximal 0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche in den öffentlichen Regenwasserkanal einleiten.

Die Errichtung, die regelmäßige Kontrolle, die Unterhaltung und die Pflege der Regenwasseranlagen obliegen dem jeweiligen Eigentümer.

Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten.

**7. FREILEITUNGSVERBOT (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.

## C. HINWEISE

### 1. MELDEPFLICHT VON BODENFUNDEN

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalschutz, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### 2. ABLEITUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Durch das geneigte Gelände des Plangebietes und der relevanten Umgebung kann abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen oder bei Schneeschmelze zu Beeinträchtigungen an Gebäuden und Anlagen führen. Gebäude und Anlagen sollten deshalb überflutungssicher angelegt werden. Erforderlichenfalls ist vom Grundstückseigentümer darüber hinaus eine entsprechende Geländemodellierung zur Abwehr von Oberflächenwasser auf seinem Grundstück vorzunehmen.

### 3. PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer wird auf die möglichen Einflüsse des Grund- bzw. Schichtenwassers hingewiesen. Er hat seine baulichen Anlagen, insbesondere das Untergeschoss sowie alle erdberührten Bauteile, durch geeignete Maßnahmen, z.B. „Weiße Wanne“ vor drückendem Wasser zu schützen.

Bei der Planung und Errichtung von Trinkwasserleitungs- und Erwärmanlagen sind die Vorgaben des § 17 Trinkwasserverordnung, DIN 1988 und das DVGW Regelwerk W551 zu beachten.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

Der Eigentümer 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. Er ist vorher zu benachrichtigen.

### 4. BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes – BodSchG – von Baden-Württemberg vom 24.06.1992 und auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird hingewiesen.

Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.

## 5. **ALTLASTEN UND UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE**

Ergibt die Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen (Altlasten) mit Ölen, Benzenen, anderen Kraftstoffen, Lösungsmitteln, Schwermetallen oder ähnlichen Schadstoffen belastet sind, ist das Amt für Umweltschutz beim Landratsamt Ostalbkreis zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine vom Landratsamt zu benennende Stelle zu entsorgen.

## 6. **GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG**

Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben. Die Bestimmungen der DIN 1986 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) sind einzuhalten. Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.

Bei Installation einer Regenwassernutzungsanlage / Brauchwasseranlage ist die geltende DIN 1989 einzuhalten.

## 7. **BAUGRUND**

Den privaten Bauherren wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn des Einzelbauvorhabens ein objektbezogenes Baugrundgutachten erstellen zu lassen.

## 8. **WASSERSCHUTZGEBIET**

Das Plangebiet befindet sich in der fachtechnisch abgegrenzten und derzeit (Stand September 2019) im Verfahren befindlichen Neuausweisung der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen Rotachtal und Gerbachtal (LfU-Nr. 136001) des Zweckverbandes Rieswasserversorgung mit Sitz in Wört. Die Rechtsverordnung vom 30.07.1975 mit Änderung vom 17.09.1981 ist zu beachten.