

Verfahrensvermerke

Kreis: OSTALBKREIS Gemeinde: ELLENBERG Gemarkung: ELLENBERG	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst am 26.03.2019 und im Amtsblatt Nr. 16 ortsüblich bekannt gemacht am 17.04.2019 1
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB laut Beschluss vom 26.03.2019 durchgeführt vom 29.04.2019 bis 29.05.2019 2	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 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 3
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO vom Gemeinderat gefasst am 04.12.2019 / 20.05.2020 4	Anzeige gemäß § 10 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO an das Landratsamt Ostalbkreis am 11.12.2019 / 27.05.2020 5
Rechtsverbindlich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 50 ab 11.12.2019 Nr. 22 ab 27.05.2020 6	Bebauungsplan in Kraft getreten am 11.12.2019 / 27.05.2020 7



GEMEINDE
ELLENBERG

BEBAUUNGSPLAN »AUF DEM GEWAND« IN ELLENBERG

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 / 10.03.2020

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

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

Anerkannt:
Ellenberg, 26.03.2019 / 11.12.2019 /
27.05.2020

RAINER KNECHT
Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „AUF DEM GEWAND“ IN ELLENBERG

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)

Für die Anzahl der Vollgeschosse, die Grund- und die Geschossflächenzahl sind entsprechend den Einschrieben im Plan folgende Werte zulässig:

Innerhalb WA1:

Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	0,6
Anzahl der Vollgeschosse:	
- bei Satteldach (SD) oder Walmdach (WD):	maximal 2
- bei Zeltdach (ZD):	maximal 2
- bei Pultdach (PD) oder Flachdach (FD):	zwingend 2

Innerhalb WA2:

Grundflächenzahl:	0,4
Geschossflächenzahl:	1,2
Anzahl der Vollgeschosse:	
- bei Satteldach (SD):	maximal 3
- bei Pultdach (PD) oder Flachdach (FD):	zwingend 3

Innerhalb WA3:

Grundflächenzahl:	0,5
Geschossflächenzahl:	1,0
Anzahl der Vollgeschosse:	
- bei Satteldach (SD):	maximal 2
- bei Pultdach (PD) oder Flachdach (FD):	zwingend 2

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:

Innerhalb WA1:

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

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 9,50 m

bei Zeltdach (ZD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 8,50 m

bei Pultdach (PD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 7,50 m

bei Flachdach (FD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 6,50 m

Innerhalb WA2:

bei Satteldach (SD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 12,00 m

bei Pultdach (PD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 10,50 m

bei Flachdach (FD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 09,50 m

Innerhalb WA3:

bei Satteldach (SD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 9,50 m

bei Pultdach (PD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 7,50 m

bei Flachdach (FD):

Höchster Punkt des Gebäudes: max. 6,50 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 Erdgeschossfußbodenhöhe, max. Gebäudehöhe, maximale Auffüllung und maximale Abgrabung.

2. BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Im WA 1 sind entsprechend den Einschrieben im Plan nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Im WA 2 sind nur Mehrfamilienwohngebäude in offener Bauweise zulässig.

Im WA 3 sind nur Hausgruppen (Reihenhausbebauung) 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 unnötigen und/oder unzulässigen Lärmemissionen verpflichtet, mit den Aggregateneinen Mindestabstand von 4,5 m zur Grenze des privaten Nachbargrundstückes einzuhalten und die Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes 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 Baugesuch des Einzelbauvorhabens maßstäblich und eindeutig darzustellen.

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

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

In den privaten Grünflächen, die an die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Westen des Plangebietes angrenzen, sind Bäume, gleich welcher Art, aus Gründen der Bewirtschaftung und Besonnung der nachbarlichen Acker- und Wiesenflächen nicht zulässig.

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

a) Baumpflanzung:

Pro angefangene 400 m² 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.

b) Gartengestaltung:

Innerhalb des Plangebietes sollen artenreiche private Hausgärten entstehen. Ökologisch nahezu wertlose Kies- und Steingärten mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 3 m² sind deshalb nichtzulässig.

c) Straßenbeleuchtung:

Für die Außenbeleuchtung sind nur Lampentypen mit geringem niederwelligen 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*)
Gewöhl. 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)

im WA1: Je Einzelhaus und je Hausteil eines Doppelhauses sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

im WA2: Je Gebäude sind maximal acht Wohneinheiten zulässig.

im WA3: Je Hausteil einer Hausgruppe ist max. eine Wohneinheit zulässig.

10. LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen werden mit Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde oder anderer Leitungsträger zur Verlegung von Regen- und Schmutzwasserkanälen sowie von Wasser-, Strom- oder sonstigen erdverlegten oder luftverkabelten Leitungen belastet. Die gekennzeichneten Flächen sind frei von Bäumen, Sträuchern, Zäunen oder baulichen Anlagen zu halten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird.

B. SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES „AUF DEM GEWAND“ IN ELLENBERG

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. 1,00 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 zuge lassen. 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 Bauherrn vorgenommenen Auffül-

lung nur eine max. Höhe von 0,8 m – gemessen von Ob erkante Straßenbegren-zung bis Oberkante Einfriedigung - betragen.

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

Auf den Privatgrundstücken müssen je Wohneinheit mi nd. 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. 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, Benzin, 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.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aller Dachflächen eines Baugrundstückes ist vom jeweiligen Eigentümer auf einem Grundstück separat zu sammeln und dem öffentlichen Regenwasserkanal über einen Kontrollschacht zuzuführen. Das Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser von privaten Wegen, Zufahrten und dgl. an den öffentlichen Mischwasserkanal über einen Kontrollschacht anzuschließen. Sofern die Vermischung von Regenwasser der Dachflächen und von verschmutztem Mischwasser ausgeschlossen ist, können die beiden Kontrollschächte durch ein kombiniertes Schachtbauwerk ersetzt werden. Die bauliche Ausführung der Grundstücksentwässerung ist in den Baugesuchsunterlagen hinreichend darzustellen.

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.

H:\Auftrag\2018\18-093 BP Ellenberg Nord\Bericht\2020-03-10 Textliche Festsetzungen Auf dem Gewand.doc