



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Alter Sportplatz, 1. Änderung"

Entwurf

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Essingen, 05.05.2020

Hofer, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 05.05.2020

Projekt: ES1907 / 465581

Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO	
1.1	Sonstiges Sondergebiet -EINKAUFSMARKT- § 11 BauNVO	Lebensmittelmarkt mit branchenüblichen Sortimenten, beschränkt auf eine maximale Verkaufsfläche von 1.550 m ² zuzüglich Nebenflächen (Büro-, Lager- und Verkehrsflächen). Dieser kann eine Bäckerei-Verkaufsstelle inklusive Cafe-Bereich mit Verkaufsfläche beinhalten.
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO	Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan. Die Grundfläche kann mit Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO im Sondergebiet bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
3.	BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO	a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenschränkung
4.	HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB §§ 16, 18 BauNVO	Die maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe GH) darf beim Satteldach (SD) und beim Pultdach (PD) 10,0 m sowie beim Flachdach (FD) 7,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses. Für untergeordnete technische Bauteile (wie beispielsweise Kamine, Kühlaggregate, Antennen usw.) können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden.

	Die im Plan festgelegte Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) ist mit den Hauptgebäuden einzuhalten. Von der festgelegten Höhe sind Abweichungen von +/- 50 cm zulässig.
5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
6. NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO § 23 (5) BauNVO	In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den öffentlichen und privaten Grünflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zugelassen.
7. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 12 Abs. 1 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO	Garagen und Carports für KFZ sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anlage von Stellplätzen ist in den überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Stellplätze zulässig.
8. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF -ZB Kindergarten- § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	Zulässig sind die mit der Nutzung verbundenen Anlagen.
9. VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Ein- und Ausfahrten von der Aalener Straße sind im Abschnitt der im Bereich ohne Ein- und Ausfahrten bezeichneten Bereiche der Planzeichnung nicht zulässig. Es ist maximal eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt für jedes Bauvorhaben und Grundstück im SO von Seiten der Aalener Straße mit einer Breite von 10,0 m zulässig. Von Seiten des Pfählenwegs ist keine Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück zulässig, mit Ausnahme ausschließlich direkt über den Pfählenweg einzeln anfahrbarer Stellplätze, Carports und Einzelgaragen.
10. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN 10.1 Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	Für eine Umspannstation ist eine Fläche ausgewiesen. Die Gemeinde ist gemäß § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter dem Schrammbord aufzustellen bzw. aufstellen zu lassen.

<p>11. Pflanzgebot und Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p>	<p>Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind standortgerechte, einheimische Obstbaum- bzw. Laubbaum-Hochstämme zu verwenden. Diese sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C 5 aufgelistet.</p> <p>Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Gehölzpflanzungen freizuhalten.</p> <p>Die nicht bepflanzten Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen. Das anfallende Mähgut ist abzuräumen und zu entsorgen.</p>
<p>11.1 Pflanzgebot auf öffentlicher Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p>	<p>Auf der Fläche ist pro 300 m² Fläche ein heimischer großkroniger Laubbaum- oder Obstbaum-Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm (Obstbäume 10/12 cm) zu pflanzen. Eine Abweichung vom eingetragenen Standort ist möglich, soweit die der Ausweisung zugrunde liegende Gestaltungsidee erhalten bleibt.</p> <p>Auf 10 % der Fläche ist eine Bepflanzung aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Baumanteil darf höchstens 10 % der Gesamtpflanzung betragen.</p> <p>Geeignete Gehölzarten sind in den Hinweisen unter C 5 aufgelistet.</p> <p>Bestehende Gehölze, die erhalten bleiben, können angerechnet werden.</p>
<p>11.2 Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB</p>	<p>Die gekennzeichneten Bäume sind zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.</p>
<p>12. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p>	<p>Bei Vorhaben (Betriebe und Anlagen) innerhalb der Sondergebietsfläche ist durch bauliche und technische Maßnahmen sicherzustellen, dass an den nächstgelegenen schützenswerten Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs die Richtwerte nach TA Lärm nicht überschritten werden.</p> <p>Der Nachweis hierzu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem schalltechnischen Gutachten zu führen.</p>

13. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN,
ABGRABUNGEN UND STÜTZBAUWERKE
ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Für die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sowie die erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein herangezogen werden. Diese Flächen verbleiben im privaten Eigentum.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	
1.1 Dachform, Dachneigung	Für Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 15° - 30° und Pultdächer mit einer Neigung von 5° – 15° sowie Flachdächer zulässig. Dies gilt auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports). Für Querbauten und Vorbauten kann auch eine anderweitige Dachform und Dachgestaltung gewählt werden.
1.2 Dachgestaltung	Glänzende oder die Sonne reflektierenden Materialien sind unzulässig. Energieanlagen bzw. Materialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
1.3 Äußere Gestaltung	Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder die Sonne reflektierenden Materialien ausgeführt werden.
2. WERBEANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	Je Gebäudefassade des Hauptgebäudes sind maximal zwei Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von je maximal 10 qm zulässig. Diese dürfen die maximale Höhe des Gebäudes an keiner Stelle überragen. Ausnahmen im Bereich des Haupteinganges können zugelassen werden. Im Bereich der Haupteinfahrt sind bis zu 5 Fahnen mit einer Höhe von maximal 8,5 m, im Bereich der Zufahrten Hinweisschilder von maximal 8,0 qm Ansichtsfläche zulässig. Fahnen und Hinweisschilder sind auch im Bereich der privaten Grünflächen zulässig. Im Bereich der überbaubaren Flächen und im Bereich der für Stellplätze vorgesehenen Anlagen

	<p>ist je Bauvorhaben ein Werbepylon mit maximal 9,5 m Höhe und maximal 8,0 qm Ansichtsfläche der Werbeanlage je Seite zulässig.</p> <p>Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">- Werbeanlagen auf Dächern oder in Dächern integriert- Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung- Werbeanlagen mit sich verändernden oder beweglichen Konstruktionen <p>Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Werbeanlagen freizuhalten.</p>
3. EINFRIEDUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO	<p>Als Einfriedigungen sind an öffentlichen Straßen und Wegen innerhalb des Siedlungsgebietes lebendige oder tote Einfriedigungen mit einer Höhe von höchstens 1,50 m zugelassen.</p> <p>Der Abstand von Grundstückseinfriedigungen, Stützmauern oder Ähnlichem zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen (inkl. Straßenbordstein).</p>
4. FREILEITUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 5 LBO	<p>Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig.</p>
5. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN § 74 Abs.3 Nr. 1 LBO	<p>Im Sinne einer Geländemodellierung sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 1,5 m zugelassen.</p> <p>Der Geländeausgleich zwischen den einzelnen Grundstücken, zu den öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnlichem erfolgen – zulässig sind Erdböschungen mit einer Neigung nicht steiler 1:3 oder Trockenmauern mit einer Höhe bis maximal 1,50 m.</p> <p>Geländemodellierungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind von der Höhen- und Neigungsbeschränkung ausgenommen.</p>
6. REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	<p>Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.</p>

	<p>Auf dem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m³ pro 100 m² Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,20 l/s je 100 m² Dachfläche herzustellen.</p> <p>Sofern durch Dachbegrünungen mit Substratstärken von mind. 10 cm ausreichend Rückhaltolumina geschaffen werden, kann für diese Flächen auf eine Rückhaltung verzichtet werden.</p> <p>Bei der Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist die geltende DIN-Norm einzuhalten.</p>
7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO	Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ	<p>Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der 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 Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.</p>
2. BODENSCHUTZ	<p>Der anfallende humose Oberboden ist vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.</p> <p>Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassen Deponie zu beseitigen.</p>
3. BAUGRUND	<p>Den Bauwilligen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durchführen zu lassen.</p> <p>Sollten Verunreinigungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen bei der weiteren Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft umgehend zu informieren.</p> <p>Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.</p>
4. OBERFLÄCHENWASSER	<p>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.</p>

5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt.

Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstigen Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Baumarten entlang der Straße / Stellplätze:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Platanus x hybrida	Platane
Tilia cordata ‚Erecta‘	Winterlinde ‚Erecta‘
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Winterlinde ‚Greenspire‘
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘

Bei den Obstbaum-Hochstämmen sollten vor allem lokal verbreitete Sorten berücksichtigt werden wie z.B. Bittenfelder, Brettacher, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Oberösterreichischer Wasserbirne.

6. HINWEIS AUF SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Die im Gutachten genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die ge-

	<p>nannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Die DIN-Vorschriften sowie die TA-Lärm und 16. BImSchV können bei der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten mit den Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.</p>
7. HINWEISE AUF PFLICHTEN DES EIGENTÜMERS	<p>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 vor drückendem Wasser zu schützen.</p> <p>Auf die vorgeschriebene Rückstausicherung der privaten Kanal-Hausanschlüsse wird explizit hingewiesen.</p> <p>Jedes Baugrundstück muss die Grundstücksentwässerung entsprechend der örtlichen Satzung gestalten und betreiben.</p>
8. STANDORTE FÜR DIE ÖFFENTLICHE STRASSENBELEUCHTUNG	<p>Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und der Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.</p> <p>Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,5 m x 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.</p>
9. AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLÄNE	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Sportplatz, 1. Änderung“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Alter Sportplatz“, rechtsverbindlich seit 13.12.2008.</p>