

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  
DURCHGEFÜHRT  
VOM 11.12.2020 BIS 11.01.2021

ENTWURF GEFERTIGT  
STADTLANDINGENIEURE GMBH  
ELLWANGEN, DEN 08.03.2021  
ENTWURF ANERKANNT  
ELLWANGEN/JAGST, 08.03.2021  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG - SG STADTPLANUNG  
ELLWANGEN/JAGST

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEFASST AM \_\_.\_\_.2021  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS  
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG  
IM AMTSBLATT NR. \_\_ AM \_\_.\_\_.2021  
VOM \_\_.\_\_.2021 BIS \_\_.\_\_.2021

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

AM

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG  
VOM 11.12.2021 BIS 11.01.2021

VERBINDLICHE BEHÖRDENBETEILIGUNG  
VOM \_\_.\_\_.2021 BIS \_\_.\_\_.2021

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

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

# BEBAUUNGSPLAN

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"GEWERBEGEBIET NEUNHEIM IX"

TEIL 1 - PLANTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN/  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**stadtlandingenieure**  
stadtlandingenieure GmbH · 73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 8 · Telefon 07961 9881-0

  
STADT ELLWANGEN  
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Neunheim IX“ Textteil**

Gesetzliche Grundlagen:

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
**Baunutzungsverordnung 2017 (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 und 9 BauNVO)**

- a) **Zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)**  
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme der unter b) ausgeschlossenen Nutzungen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen.  
Ausnahmsweise zugelassen werden können der Versorgung des Gebiets dienende Betriebe des Einzelhandels bis 100 m<sup>2</sup> gesamte Nutzfläche.
- b) **Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO)**  
Als Unterart der Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ (§ 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO) sind Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen, nicht zulässig. Die Aufteilung des Einzelhandelsortimentes in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ist aus der unter „Anlagen“ aufgeführten Tabelle ersichtlich. Die Tabelle ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen.  
Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sind nicht zulässig.
- c) **Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**  
Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten
- sind nicht zulässig.

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

- a) **Zulässige Nutzungen (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)**  
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme der unter b) ausgeschlossenen Nutzungen), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen.

- b) Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 4, 5 u. 9 BauNVO)  
Als Unterart der Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ (§ 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO) sind Einzelhandelsbetriebe, die über ein zentrenrelevantes Warensortiment verfügen, nicht zulässig. Die Aufteilung des Einzelhandelsortimentes in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ist aus der unter „Anlagen“ aufgeführten Tabelle ersichtlich. Die Tabelle ist Bestandteil dieser textlichen Festsetzungen.
- c) Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)  
Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht 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. 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 <sup>2</sup>	Emissionskontingent tags L <sub>EK, tags</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>	Emissionskontingent nachts L <sub>EK, nachts</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 3, GE 4	49.890	58	43
GE 5, GE 6, GE 8	61.980	57	42
GE 7, GE 9	37.070	57	42
GE 2, GI 2	246.780	60	45

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> um folgende Zusatzkontingente L<sub>EK,zus</sub>:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags LEK,zus tags in dB(A)/m <sup>2</sup>	Zusatzkontingent nachts LEK,zus nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
A	9	9
B	3	3
C	0	15
D	5	5

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<sub>EK,i</sub> durch L<sub>EK,i</sub> + L<sub>EK,zus,k</sub> 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°

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.

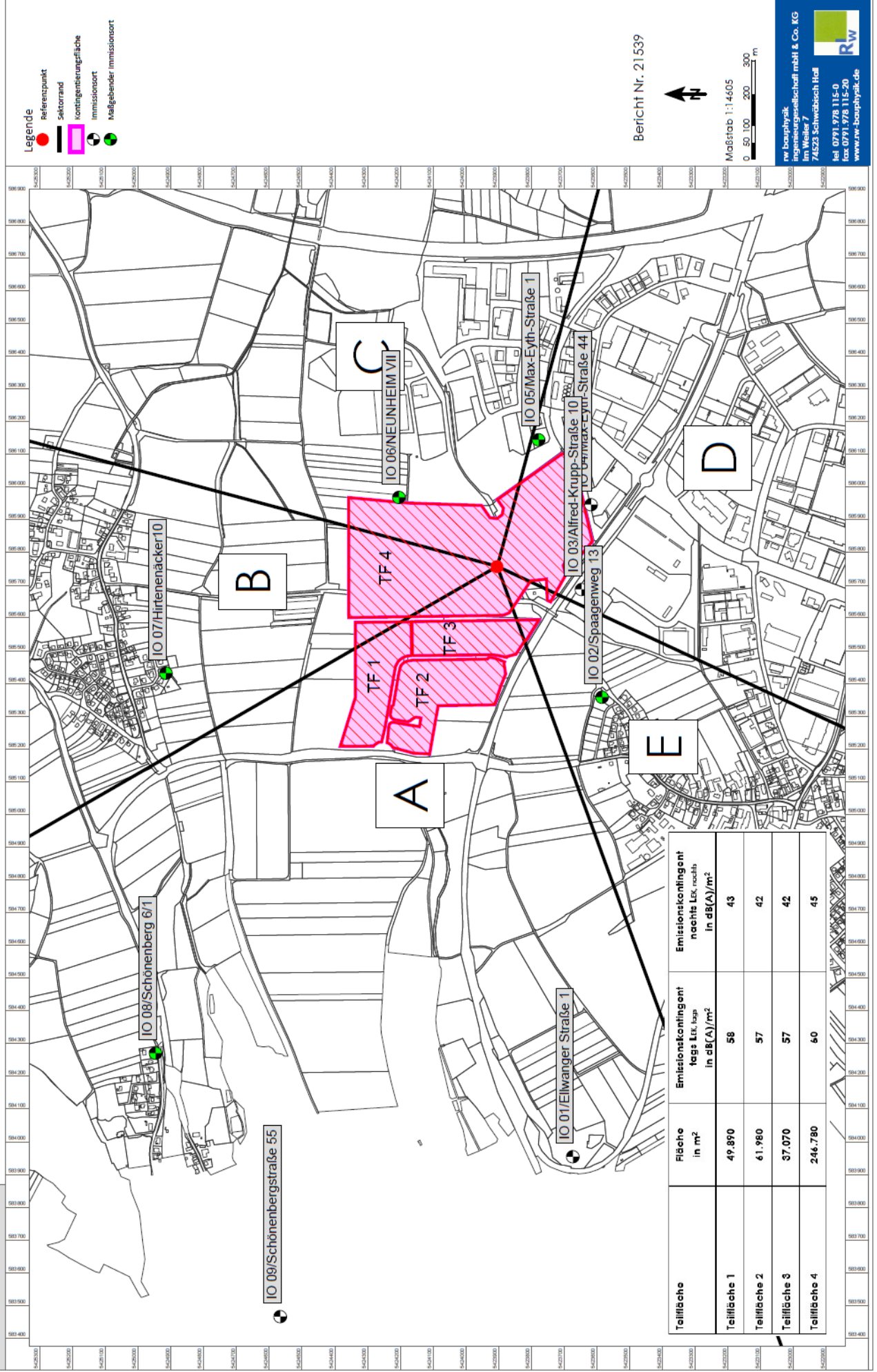
Plandarstellung Lärmkontingentierung

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, GE 9	Teilfläche 3 (TF 3)
GE 2, GI 2	Teilfläche 4 (TF 4)

### Lageplan Kontingentierung

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



Bericht Nr. 21.539



Maßstab 1:14505  
0 50 100 200 300 m

rw bauphysik  
Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG  
Willy-Brandt-Platz  
74223 Schwäbisch Hall  
tel. 0791 978 115-0  
fax 0791 978 115-20  
www.rw-bauphysik.de

Teilfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingent tags L <sub>EX, tag</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>	Emissionskontingent nachts L <sub>EX, nacht</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>
Teilfläche 1	49.890	58	43
Teilfläche 2	61.980	57	42
Teilfläche 3	37.070	57	42
Teilfläche 4	246.780	60	45

#### **4. 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.

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

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

#### **6. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Für Baugrundstücke im östlichen Teil des Plangebiets, welches im Planteil mit GE 2 und GI 2 bezeichnet ist, wird eine Mindestgröße von 100.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

**7.1. 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. Außerdem zu beachten sind die Abstandsflächen unter Ziffer 10.

**7.2. Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO):** Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dachbegrünung und Sonnenenergienutzung sind nach den Festsetzungen unten herzustellen.

**7.3. Sonstige Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO):** Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **8. 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 GE 2 und GI 1, 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).

#### **9. 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 werden vom Straßenbaulastträger festgelegt.

#### **10. 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 verfahrensfreie Vorhaben nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg.

### **11. Freileitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes sind oberirdische Freileitungen unzulässig.

### **12. 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 zulässig:

- Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwassers (Geländemulden, Gräben)
- Anlagen zur öffentlichen Regenwasserrückhaltung wie Becken oder Kaskaden in Erdbauweise 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).
- unterirdische Leitungen
- Pflegewege zur Unterhaltung der Grünflächen in wasserdurchlässiger Ausführung

### **13. 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

### **14. 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. Der Geländeausgleich kann auch durch Böschungen erfolgen

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

#### **15.1. 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.

#### 15.2. 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 Strauchschiicht, 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 Strauchschiicht, Baumschicht 1 und Baumschicht 2 aus standortgerechten Gehölzen in artenreicher Ausprägung anzulegen und randliche Säume auszubilden. Diese werden abschnittsweise nur alle zwei Jahre gemäht.

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

#### 16.1. 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.

#### 16.2. 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 m<sup>2</sup> unversiegelte Pflanzfläche im Wurzelbereich oder ein Baumquartier mit mind. 12 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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.

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 begrüneten Dachflächen oder privaten Regenwasserrückhalteanlagen (bspw. Zisterne zur Grünflächenbewässerung) auf den Baugrundstücken reduzieren kann. Maßgeblich ist die aktuell geltende Fassung der Satzung.

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.

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

Auf mindestens 50 % der Dachflächen aller Gebäude mit einer Neigung zwischen 0° und 5° sowie auf mindestens 35 % der Dachflächen aller Gebäude mit einer Dachneigung von > 5° sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Sonnenenergie zu errichten. Die Baurechtsbehörde kann im zu begründenden Einzelfall Ausnahmen zulassen: bei Zeltdächern, besonderen Dachformen oder in Bereichen, in denen aus speziellen Brandschutzgründen keine solche Anlagen möglich sind.

An Fassaden sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Sonnenenergie zulässig, sofern Sie den Festsetzungen im Teil C entsprechen.

Blendwirkungen und Reflektionen dieser Anlagen gegenüber Straßenverkehrsflächen, insbesondere der L 1060, sind unzulässig.

## **18. 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 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 Abschwemmassen, 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 Entsor-

gungsrelevanz 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 Gelände Verlauf 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 lucieae	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 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 liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Verkehrsuntersuchung der Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Pforzheimer Str. 15b, 76227 Karlsruhe vom 2. März 2021.
2. Geruchsimmissionsprognose von Müller-BBM GmbH, Niederlassung Karlsruhe, Nördliche Hildapromenade 6, 76133 Karlsruhe, vom 4. März 2021.
3. Geräuschkontingentierung + Verkehrslärmprognose (Lärmgutachten) von rw Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Im Weiler 5-7, 74523 Schwäbisch Hall, vom 8. März 2021.
4. Faunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Prüfung von Büro VisualÖkologie, Richard-Hirschmann-Str. 31, 73728 Esslingen vom 24. Februar 2021 als Teil des Umweltberichts vom 8. März 2021 durch das Büro stadtlandingenieure GmbH, Wolfgangstraße 8, 73479 Ellwangen.

**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.

#### 14. Aufteilung des Einzelhandelssortiments - Ellwangen

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



## **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. 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 Solarthermieanlagen 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.

### **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 Solarthermieanlagen 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 - je nach Standort 70-100 % - zu sehen sind (z.B. weitgehend 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 zu-

lässig. 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 maximal 6,00 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen weder die realisierte Traufhöhe 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 sind:

- Werbeanlagen Richtung Norden, Nordwesten und Nordosten
- Im GE 4 und 5: *leuchtende, beleuchtete und 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, 3, 6, 7, 8 und 9 sowie im GI 1 und GI 2: *leuchtende, beleuchtete und hinterleuchtete* Werbeanlagen Richtung Westen in einer Höhe von mehr als 520 m üNN. (*Dies gilt nicht für Werbeanlagen ohne Licht*)
- Werbeanlagen an Fassade oder Dach, die 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; Signalverwechslung 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 bepflanzt zu halten. Stützmauern entlang von öffentlichen

Verkehrs- und Grünflächen sind nur als unverfugte, bruchraue Naturstein-Trockenmauern zulässig; andere Materialien sind im GE 2, 3, 4 nach Norden und im GE 3, 7, 9 nach Osten zulässig sowie im GI 1 nach Südwesten (zwischen Baufenster und Erdwall).

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 abgetrepten 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 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> Dachfläche zu sammeln und gedrosselt mit 0,15 l/s je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche in den Regenwasserkanaleinzuleiten.

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.