

# Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan » **Gewerbegebiet Dalkingen Süd** «

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

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 BAULICHE NUTZUNG

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

- Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO,
- Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB,
- Fläche für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB.
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO. Auf den mit GEe bezeichneten Flächen sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### 1.12 AUSNAHMEN (§ 1 Abs.6 Nr. 1 und 2 BauNVO)

im Sinne von § 8 Abs.3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO allgemein zulässig; Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

#### 1.2 BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO )

a = abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis max. 65 m zulässig.

#### 1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im Lageplan durch Pfeile festgelegten Hauptfirstrichtungen bzw. Langseiten der Gebäude sind einzuhalten. Abweichungen von  $\pm 10^\circ$  sind zulässig. Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Garagen sind so zu stellen, daß der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garageneinfahrt mind. 5,00 m beträgt.

#### 1.4 NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§ 14 Abs.1 i. Verb.mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und in den öffentlichen Grünflächen nicht zugelassen, ausgenommen Stellplätze, Garagen und Einfriedigungen, die auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Kreisstraße 3319 sind in einem Streifen von 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht zulässig. Ebenso dürfen in diesem Abstandsstreifen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

#### 1.5 SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

## 1.6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünanlagen

Streuobstwiesen zur Randeinbindung und Feldgehölzgruppen bei Hohlweg.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets sind die im Lageplan exemplarisch dargestellten Rasenmulden und Erdbecken für die Regenwasserableitung, -versickerung und -rückhaltung zulässig.

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

## 1.7 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB)

Wirtschaftsgrünland

Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen.

Bauliche Nutzungen sind nicht zulässig.

## 1.8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- a) Je angefangene 350 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Alternativ ist die Anpflanzung einer mind. 50 m<sup>2</sup> großen Strauchgruppe mit einer durchschnittlichen Streifenbreite von 5 m möglich.
- b) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche/Streuobstwiese ist pro 200 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mind. 1 Obstbaum-Hochstamm anzupflanzen.
- c) Pro angefangene 5 m türen- und fensterfreier Fassadenlänge ist mind. 1 Kletter-, Rank- oder Schlinggehölz zu bepflanzen.
- d) Private und öffentliche Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine o.ä.).
- e) Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und abgängige Pflanzen innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.  
Pflanzenarten wie in der Gehölzliste in der Begründung aufgeführt.

## 1.9 LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Leitungsrecht zugunsten der UJAG Ellwangen gekennzeichneten Flächen umfassen den Schutzstreifen unter der oberirdischen 20 kV-Freileitung.

Bauvorhaben im Leitungsrecht sind nur unter Beachtung der, in DIN VDE 0210 vorgeschriebenen Abstände und nach Anhörung der UJAG Ellwangen im Einzelgenehmigungsverfahren zulässig.

## 1.10 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Den Festsetzungen liegt der Grünordnungsplan des Landschaftsarchitekten Otmar Müller, 73540 Heubach, zugrunde.

a) Pflanzgebot

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten, einheimischen hochstämmigen Laubbäumen, Strauch- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

b) Pflanzbindung

Die im Lageplan als Pflanzbindungen festgesetzten Einzelbäume, Buschgruppen und Pflanzflächen sind zu erhalten und dauernd zu unterhalten.

Abgängige Pflanzen sind innerhalb eines Jahres durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzenarten wie in der Gehölzliste in der Begründung aufgeführt.

## **1.11 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

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983/01.04.1985 und § 9 Abs. 4 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986)

### **2.1 GEBÄUDEHÖHEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)**

bei Z = II

max. 8,00 m

Jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich dem einzelnen Baugesuch geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Lassen sich die vorgeschriebenen Traufhöhen nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall auch größere Gebäudehöhen zugelassen werden.

Für Hochregallager und technische Bauteile wie Kamine, Silos usw. können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden.

### **2.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen i.S. einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder ähnliches erfolgen. Das geplante Gelände ist an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. an das auf den Nachbargrundstücken vorhandene Gelände anzugleichen.

Ausnahmsweise können Trockenmauern mit begrünter Ansichtsfläche bis  $h = 0,80$  m zugelassen werden.

### **2.3 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Bei Gewerbebauten: zulässig sind Flachdächer mit Kiesschüttung oder begrünt sowie geneigte Dächer zwischen 12° - 32° Neigung.

Bei freistehenden Betriebswohnungen: zulässig sind Satteldächer mit 32° - 38° Neigung.

### **2.4 DACHDECKUNG (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Die geneigten Dächer sind mit rot bis rotbraunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Auf den Dachflächen sind keine Werbeanlagen zugelassen.

### **2.5 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Auffallende Farben, glänzende und reflektierende Strukturen sind bei der Gestaltung der Außenseiten zu vermeiden.

### **2.6 EINFRIEDIGUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen dürfen 2,00 m nicht überschreiten. Tote Einfriedigungen sind aus Drahtgeflecht mit Holz- oder Stahlpfosten herzustellen.

Mauern und Koniferen-Hecken sind als Einfriedigungen nicht zulässig.

## **3. HINWEISE**

### **3.1 HINWEIS DES LANDESDENKMALAMTES**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer 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 Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### **3.2 FLURBEREINIGUNGSGEBIETE**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet der Flurbereinigung Ellwangen/Rainau.

### **3.3 FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

Die geplanten Streuobstwiesen für die westliche und südliche Randeinbindung des Baugebiets liegen im Bereich der Wasserschutzzone III.