

**Bebauungsplan mit  
integriertem Grünordnungsplan  
"Gewerbegebiet Lachfeld III,  
1. Änderung"**

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:1.000 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt: Stödtlen, 13.01.2022

\_\_\_\_\_  
Leinberger, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 08.09.2021/ 13.01.2022

Projekt: STÖ2101 / 571248

Bearbeiter/in: Iris Hemming



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

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**(§ 9 Abs. 1 BauGB)**

**Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

*Hinweis: Änderung durch Art. 1 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet*

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

*Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet*

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

*Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet*

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 Gewerbegebiet § 8 BauNVO	Zulässig sind alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2, Nr. 1 bis 4 BauNVO: <ul style="list-style-type: none"><li>- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe</li><li>- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude</li><li>- Tankstellen</li><li>- Anlagen für sportliche Zwecke</li></ul> Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind</li><li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</li></ul> Ausnahmen i. S. v. § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (Vergnügungsstätten).
	Selbstständige Einzelhandelseinrichtungen sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen ist kleinflächiger Einzelhandel im Zusammenhang mit dem im Plangebiet produzierenden Gewerbe (Eigenverkauf).

1.2 Öffentliche Grünfläche -Zweckbestimmung Ökologische Ausgleichsfläche- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	Bauliche Anlagen und Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen unterirdische Leitungen und Geländemodellierungen zur Ableitung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Außenbereich.
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 und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan.
3. BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO	a - abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung
4. HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB	<p>Die Höhenlage der geplanten Verkehrsflächen ist verbindlich festgesetzt und ist bei der Ausführung der Bauvorhaben zu beachten.</p> <p>Im GE1 darf die geplante Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (EFH) der einzelnen Gebäude, bezogen auf die mittlere Höhe der erschließenden Straße, diese um +/- 50 cm nicht über-bzw. unterschreiten.</p> <p>Im GE2 sind die Gebäude an den bereits bestehenden Betriebsgebäuden zu orientieren.</p> <p>Die maximale Höhe baulicher Anlagen (FH) darf 10,0 m nicht überschreiten.</p> <p>Unterer Bezugspunkt: Höhenlage der tatsächlich im Baugesuch/Baugenehmigung festgelegten Erdgeschoss- Fertigfußbodenhöhe (EFH), oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des oberen Dachabschlusses.</p> <p>Für Hochregallager, untergeordnete technische Bauteile (wie beispielsweise Kamine, Silos usw.) und Werbeanlagen können ausnahmsweise auch größere Höhen zugelassen werden.</p>
5. NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	
5.1 Stellplätze, Garagen und Carports § 12 Abs. 6 BauNVO	<p>Die Anlage von Garagen und Carports für KFZ und Fahrräder ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor einer Garage oder einem Carport ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten.</p> <p>Die Anlage von Stellplätzen sowie Zufahrtswegen ist in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen</p>

		zulässig, die Zufahrt zu Stellplätzen muss über das Betriebsgrundstück erfolgen.
5.2	Sonstige Nebenanlagen § 14 Abs. 1 BauNVO	Sonstige Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Stützmauern entsprechend der „Satzung über örtliche Bauvorschriften“ unter B sowie der Ver- und Entsorgung dienende Einrichtungen und Lagerplätze.
6.	MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB	
6.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	
6.1.1	Befestigte Flächen	PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
6.1.2	Regenwasserbehandlung	Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zu puffern und verzögert über einen offenen Graben oder einen Regenwasserkanal dem Lachgraben zuzuführen.
6.2	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine gebietsheimische artenreiche (mind. 50 Arten, Kräuter-/ Gräseranteil 50:50) Saatgutmischung anzusäen. Der wegbegleitende Saum ist extensiv zu pflegen, d.h. nicht zu düngen und 1-2 Mal pro Jahr zu mähen.
6.3	Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	Für die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Diese sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Gehölze sind unter C4 in den Hinweisen aufgelistet.

6.3.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken	Pro 1000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. Ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.
7. 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 in einer Breite von bis zu 20 cm ab Hinterkante Bordstein und einer Tiefe von ca. 50 cm ab Oberkante Bordstein können Flächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken herangezogen werden. Diese verbleiben im privaten Eigentum.
8. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	<p>Im Bereich der westlichen Verkehrsgrünfläche, welche die nördliche und südliche Gewerbefläche trennt, ist eine Fläche mit einem Leitungsrecht (LR) für ein neues 20 kV-Kabel zugunsten der EnBW ODR AG festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen insgesamt 1,0 m breiten Schutzstreifen.</p> <p>Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.</p>

**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), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

*Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet*

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 Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig.
1.2 Äußere Gestaltung	Die Fassaden der baulichen Anlagen dürfen nicht mit glänzenden oder auffallenden, grell leuchtenden Farben ausgeführt werden.
2. WERBEANLAGEN § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	Außerhalb des eigenen Betriebsgrundstückes sind Werbeanlagen, Hinweis- und Firmenschilder nur auf einer Sammeltafel an der Einfahrt zum Gewerbegebiet zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.
3. EINFRIEDUNGEN § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO	Der Abstand von Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50m betragen (incl. Straßenbordstein) und diese dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen von der Baugrenze bis zur öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von 0,8 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten. Die Einfriedungen zur freien Landschaft dürfen nur mit transparenten Materialien ausgeführt werden.
4. REGENWASSERRÜCKHALTUNG § 74 Abs.3 Nr. 2 LBO	Auf dem Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung mit einem Fassungsvermögen von mind. 2,0 m <sup>3</sup> pro 100 m <sup>2</sup> Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,15 - 0,20 l/s und 100 m <sup>2</sup> Dachfläche herzustellen.
5. 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 Vernichtung 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/ GRUNDWASSER	<p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine). Diese wird bereichsweise von quartären Lockergesteinen (Terrassensedimenten, Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen) unbekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist ggf. zu rechnen.</p> <p>Im südlichsten Viertel des Plangebiets ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens zu rechnen.</p> <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</p>

	<p>Planung bekannt oder bei der späteren Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft umgehend zu informieren. Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets „Rotachtal und Gerbachtal“ (LUBW-Nr. 136-001) des Zweckverbands Riesgruppe. Auf die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, DVWK Arbeitsblatt W101 wird verwiesen. Dort sind in Tabelle 1 potenzielle Gefährdungen mit prüfungsbedarf in Wasserschutzgebieten gelistet sowie eine qualitative Gefährdungspotentialeinschätzung gegeben. Insbesondere sei hierbei auf das Gefährdungspotential beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen verwiesen.</p>
4. REGENWASSERNUTZUNG	<p>Bei der Nutzung von Regenwasser (Dachablaufwasser), müssen das DVGW Arbeitsblatt W 551, der § 13 Abs. 4 und der § 17 Trinkwasserverordnung beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen. Ein entsprechendes Anzeigeformular liegt bei der Gemeindeverwaltung vor.</p>
5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG	<p>Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung durchgeführt. Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.</p> <p>Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstiger Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:</p>



**Straucharten:**

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

**Baumarten:**

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

**Baumarten für den Straßenraum:**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulen-Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche
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. AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN  
BEBAUUNGSPÄNE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lachfeld III, 1. Änderung“ ersetzt innerhalb der Grenzen seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lachfeld III“, rechtsverbindlich seit 08.03.2018.