

ELLWANGEN

1. Änderung des Bebauungsplanes

FREIGÄSSLESWIESEN

VORGANG: Nr. 15 Ho-2210-02.1 Ellwangen v. 8.5.1968

LAGEPLAN M. 1:500



ZEICHENERKLÄRUNG:

- WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO): Bauland
→ überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
→ nicht überbaubare Grundstücksfl. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO): Bauland
→ überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
→ nicht überbaubare Grundstücksfl. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
- I+IU Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 1f BBauG)
→ überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
→ nicht überbaubare Grundstücksfl. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
- Baugrenze (§ 25 Abs. 3 BauNVO)
- I+IU Zahl der Vollgeschosse: hier 1 Vollgesch. + 1 anrechenbares Untergesch. i.S.v. § 2 Abs. 4 LBO (als Höchstgrenze)
- I+ID Zahl der Vollgeschosse: hier 1 Vollgesch. + 1 anrechenbares Dachgesch. i.S.v. § 2 Abs. 4 LBO (als Höchstgrenze)
- I+IU+ID Zahl der Vollgeschosse: hier 1 Vollgesch. + 1 anrechenbares Untergesch. + 1 anrechenbares Dachgesch. i.S.v. § 2 Abs. 4 LBO (als Höchstgrenze)
- IV+IU u. V+IU bis 50% Zahl der Vollgeschosse: hier 4 Vollgeschosse + 1 anrechenbares Untergesch. i.S.v. § 2 Abs. 4 LBO (als Höchstgrenze); des weiteren können bis zu 50% der jeweiligen Gebäudegrundflächen (Summe der überbauten Flächen) mit 5 Vollgeschossen + 1 anrechenbaren Untergesch. i.S.v. § 2 Abs. 4 LBO erstellt werden. (als Höchstgrenze)
- 0,4 Grundflächenzahl hier z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)
- 1,1 Gesch. Flächenzahl hier z.B. 1,1 (§ 20 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
- Fahrbahn
- Gehweg
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
- Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
- Bauweise: offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- FstBg besondere Bauweise: Freistehende Baugruppen ohne Längenbeschränkung (§ 22 (4) BauNVO)
- Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Gesch. Flächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Gefertigt: Ellwangen (Jagst), den 30. 11. 1969
Stadtbaumeister
Stadtbaumeister

Als Entwurf: gemäß § 2 Abs. 6 BBauG lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 vom 16. Mai 1969
öffentlich ausgelegt vom 27. Mai 1969 bis 27. Juni 1969

Als Satzung: gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 10. Juli 1969

Genehmigt: gemäß § 11 BBauG vom Reg.-Präsidium Nord-Württ. m. Erl. vom 10. 9. 1969 Nr. 13 - 2210 - 0,21 Ellwangen

Öffentlich ausgelegt: gemäß § 12 BBauG vom 15. 9. 1969 bis 29. 9. 1969

In Kraft getreten: gemäß § 12 BBauG am 12. 9. 1969 lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 37

Zur Beurkundung:
Ellwangen (Jagst), den 1. 10. 1969
Baurechtsamt



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
 - 1.1 Bauliche Nutzung
 - 1.1.1 Art der Baulichen Nutzung
Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
 - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)

bei I + I U	GRZ 0,4 GFZ 0,8	(je nach Ein-
bei I + I D	GRZ 0,4 GFZ 0,8	schrieb im
bei I + I U + I D	GRZ 0,4 GFZ 1,0	Plan)
bei IV + I U u. V + I U bis 50%	GRZ 0,4 GFZ 1,1	
 - 1.1.3 Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans
 - 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBO)

I + I U	als Höchstgrenze	
I + I D	"	(je nach Ein-
I + I U + I D	"	schrieb im Plan)
IV + I U u. V + I U bis 50%	"	
 - 1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO): offen, oder freistehende Baugruppen, ohne Längenbeschränkung (je nach Einbeschrieb im Plan)
 - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
Die Gebäudeaußenseiten sowie die Firstrichtungen sind im wesentlichen wie im Plan eingezeichnet auszurichten.
Garagen können als Nebengebäude nur in den überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Sie sind in einem Abstand von mind. 5,00 m von der Verkehrsfläche zu erstellen.
Sonstige Nebengebäude (Schuppen oder Hütten) sind unzulässig.
 - 1.4 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
 - 1.5 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Die im Lageplan eingezeichneten grün schraffierten Sichtflächen müssen von jeder sich hindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Benutzung freigehalten werden. Umzäunungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen und dergl. dürfen nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)
 - 2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) (gemessen von der endgültigen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachrinne)

bei I + I U	talseitige Traufhöhe	max.	6,50 m
bei I + I D	bergseitige Traufhöhe	max.	3,50 m
bei I + I U + I D	talseitige Traufhöhe	max.	4,50 m
bei IV + I U	bergseitige Traufhöhe	max.	6,50 m
bei V + I U	bergseitige Traufhöhe	max.	3,50 m
bei V + I U	bergseitige Traufhöhe	max.	15,00 m
bei V + I U	bergseitige Traufhöhe	max.	18,00 m
 - 2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) sind bis höchstens 1,00 m zugelassen.
 - 2.3 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

bei I + I U	Satteldach	15 - 30 Grad Neigung
bei I + I D	Satteldach	35 - 45 Grad Neigung
bei I + I U + I D	Satteldach	30 - 40 Grad Neigung
bei IV + I U	Flachdach	0 - 5 Grad Neigung
bei V + I U	Flachdach	0 - 5 Grad Neigung

 Dachaufbauten sind nur bei I + I D und I + I U + I D zugelassen. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge betragen. Sie dürfen nicht bis auf den Baugrund vorgesezt werden und müssen von den Giebelkanten mindestens 2,00 m Abstand erhalten.
 - 2.4 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO):
stark bunte Farben sind zu vermeiden.
Deckung der Hauptdächer mit Ziegel.
Bei Flachdächern dunkles Dachdeckungsmaterial.
 - 2.5 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Sockel bis ca. 30 cm Höhe, darüber Hecke, Ergänzung durch Schereng- oder Drahtzaun bis 1,00 m Höhe kann zugelassen werden.

