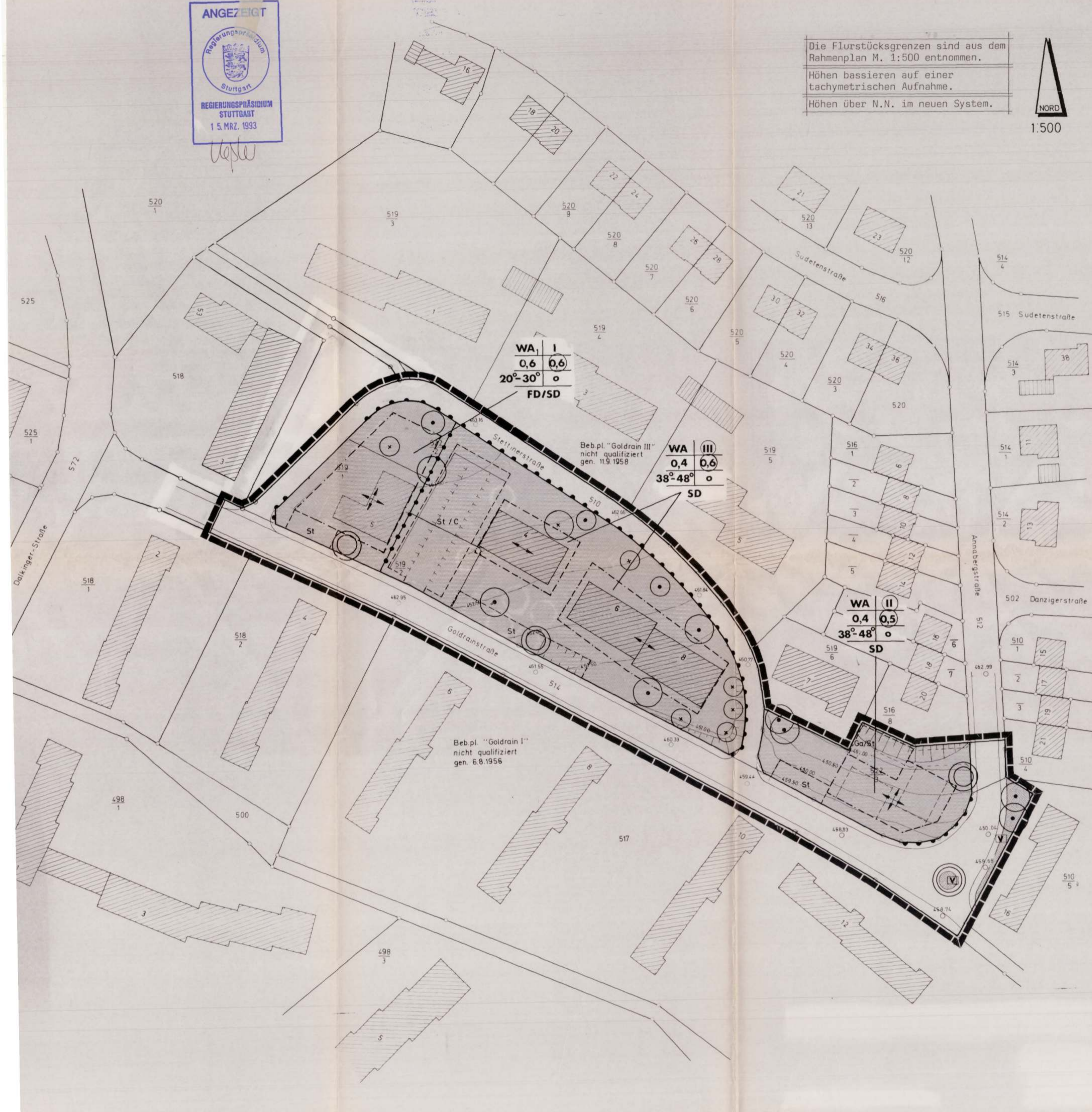




Die Flurstücksgrenzen sind aus dem Rahmenplan M. 1:500 entnommen.
Höhen basieren auf einer tachymetrischen Aufnahme.
Höhen über N.N. im neuen System.

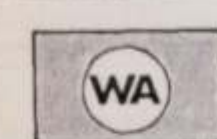


1:500



ZEICHNERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- § 16 bis 21a BauNVO
- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- III** Zahl der Vollgeschosse - zwingend - (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs.5 LBO)
- 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,8** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 38°-48°** Dachneigung (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)
- SD** Dachform - Satteldach

BAUWEISE

- Bauweise (§ 22 BauNVO)
- O** offene Bauweise

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Dachform	

GRÜNORDNUNG

- Planschbindung (§ 9 Abs.1, Nr.25b BauGB) für Einzelbäume
- Pflanzgebot (§ 9 Abs.1, Nr.25a BauGB) groß- und mittelkronige Laubbäume

VERKEHRSFLÄCHEN

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1, Nr.11, 26 und Abs.2 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie Gehweg
 - Fahrbahn
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Fußweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen (i.S. von § 127 Abs.2, Nr.3 BauGB)

BEGRENZUNGSLINIEN

- Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB) nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (z.B. Stellung der Gebäude)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- ursprünglicher Geltungsbereich von Bev.Pläne entsprechend Planinschrift
- Umgrenzung von Flächen für: (§ 9 Abs.1, Nr.1 und 22 BauGB)
 - St/C Stellplätze/Carport
 - Ga Garagen und Stellplätze

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB) - zwingend -
- vorgesehene Grundstücksgrenze
- best. Baume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Goldrain-Mitte"

In Ergänzung der Plänezeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i.d.F. d. Bek. vom 08.12.1986 geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 und Einigungsvertrag vom 23.09.1990 unter Hinweis auf WoBauErIG vom 17.05.1990 sowie BauNVO i.d.F. d. Bek. vom 23.01.1990 mit Änderung durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990)

- 1 **Bauliche Nutzung:**
 - a) **Art der Nutzung:** (§§ 1 - 15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Im WA1 - i.V. mit § 1 (9) BauNVO - sind nur Läden für die Nahversorgung zulässig, die sonstigen allgemein in WA zulässigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig.
 - b) **Ausnahmen:** (§ 1 Abs.6 BauNVO) Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.
 - c) **Maß der baulichen Nutzung:** (§§ 16 - 21a BauNVO) Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.
- 2 **Bauweise:** (§ 22 BauNVO)
 - Offen
- 3 **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:** (§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO und § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind wie folgt in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen:
 - Pergolen, Spielgeräte.
 - Bewegliche Abfallbehälter ersprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 8.
 - Stellplätze in den mit St gekennzeichneten Flächen, entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 8.
 - Carports in den mit C gekennzeichneten Flächen, entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 8.
 - Garagen in den mit Ga gekennzeichneten Flächen.

- 4 **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:** (§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BauGB)
 - Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstandenen Böschungen (Dämme und Einschnitte), sowie erforderliche Stützbauelemente bis zu einer Höhe von 2,0 m (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 5 **Grünordnung:** (§ 9 Abs.1, Nr.25a, Nr.25b BauGB)
 - Planschbindung: Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauphase jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,5 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.
 - Pflanzgebot: Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Plänezeichnung mit Einzelaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

- 6 **Stellplätze:**
 - Stellplätze: Flächen privater Stellplätze sind in Pflanzgebot zu integrieren. An der Goldrainstraße bei senkrecht aufgereihten Stellplätzen sind max.5 unmittelbar nebeneinander liegende zulässig.
 - Carports: Carports sind durch Pflanzgerüste zu umfassen. Diese Pflanzgerüste können mit einem Glasdach oder ähnlichem Material jedoch nicht mit Ziegeldachung überdeckt werden.
 - Plätze für bewegliche Abfallbehälter: Diese sind jeweils auf dem Grundstück straßenseitig in die Hauptgebäude oder in Garagenbauten oder in Pergolabauten oder in Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

- 7 **Dachdeckung:** (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)
 - Die geeigneten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.
 - Bei Wintergärten und Anlagen für Solarheizungen können Ausnahmen zugelassen werden.
- 8 **Gestaltung von Stellplätzen, Carports und Plätzen für bewegliche Abfallbehälter:** (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)
 - Stellplätze: Flächen privater Stellplätze sind in Pflanzgebot zu integrieren. An der Goldrainstraße bei senkrecht aufgereihten Stellplätzen sind max.5 unmittelbar nebeneinander liegende zulässig.
 - Carports: Carports sind durch Pflanzgerüste zu umfassen. Diese Pflanzgerüste können mit einem Glasdach oder ähnlichem Material jedoch nicht mit Ziegeldachung überdeckt werden.
 - Plätze für bewegliche Abfallbehälter: Diese sind jeweils auf dem Grundstück straßenseitig in die Hauptgebäude oder in Garagenbauten oder in Pergolabauten oder in Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

- 9 **Freiflächengestaltung:** (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)
 - Die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Trockenmauer, Geländemodellierung, sowie der sonstigen unbebauten Flächen und die Einhaltung der Pflanzgebote ist in einem Freiflächengestaltungsplan mindestens im M. 1:200 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Nachweis ist nicht erforderlich bei Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten.

- 10 **Einfriedigungen:** (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)
 - Es sind folgende Einfriedigungen zulässig:
 - Mehrfamilienhäuser und Läden: max. 4,00 m
 - Bei I: talseitig max. 6,00 m bergseitig max. 5,00 m
 - Bei II: max. 10,00 m

- 11 **Rundfunk- und Fernsehantennen:** (§ 73 Abs.1, Nr.3 LBO)
 - Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne und nur ein Parabolspiegel zulässig.

Ansonsten: Darf die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie 0,80 m nicht überschreiten.

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

- 3 **Aufschüttungen und Abgrabungen:** (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens je 0,80 m zugelassen.
 - Der Geländeaussgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.
- 4 **Dachform und Dachneigung:** (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)
 - Im WA sind für Hauptgebäude zulässig:
 - Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38° und 48°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
 - Im WA 1 sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
 - entweder Flachdach mit einer Neigung von max. 3°.
 - oder Satteldach mit einer Neigung zwischen 20° und 30°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

- 5 **Dacheinschnitte:** (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)
 - Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- 6 **Dachaufbauten:** (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)
 - Bei Dächern über 30° Neigung sind je Gebäude jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zulässig:
 - Dachaufbauten mit geneigten Dachflächen als Dreiecksgauben oder Giebelgauben (als Sattel- oder Walngauben) oder Schleppegauben mit stehenden Seitenflächen ab 42° Dachneigung. Die Dachflächen der Dachaufbauten sind wie beim Hauptgebäude mit rot bis braunen Ziegel- oder Betondachsteinen zu decken.
 - Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

- 7 **Dachdeckung:** (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)
 - Die geeigneten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.
 - Bei Wintergärten und Anlagen für Solarheizungen können Ausnahmen zugelassen werden.

- 8 **Gestaltung von Stellplätzen, Carports und Plätzen für bewegliche Abfallbehälter:** (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)
 - Stellplätze: Flächen privater Stellplätze sind in Pflanzgebot zu integrieren. An der Goldrainstraße bei senkrecht aufgereihten Stellplätzen sind max.5 unmittelbar nebeneinander liegende zulässig.
 - Carports: Carports sind durch Pflanzgerüste zu umfassen. Diese Pflanzgerüste können mit einem Glasdach oder ähnlichem Material jedoch nicht mit Ziegeldachung überdeckt werden.
 - Plätze für bewegliche Abfallbehälter: Diese sind jeweils auf dem Grundstück straßenseitig in die Hauptgebäude oder in Garagenbauten oder in Pergolabauten oder in Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

- 9 **Freiflächengestaltung:** (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)
 - Die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Trockenmauer, Geländemodellierung, sowie der sonstigen unbebauten Flächen und die Einhaltung der Pflanzgebote ist in einem Freiflächengestaltungsplan mindestens im M. 1:200 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Nachweis ist nicht erforderlich bei Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten.

- 10 **Einfriedigungen:** (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)
 - Es sind folgende Einfriedigungen zulässig:
 - Mehrfamilienhäuser und Läden: max. 4,00 m
 - Bei I: talseitig max. 6,00 m bergseitig max. 5,00 m
 - Bei II: max. 10,00 m

- 11 **Rundfunk- und Fernsehantennen:** (§ 73 Abs.1, Nr.3 LBO)
 - Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne und nur ein Parabolspiegel zulässig.

Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,80 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzlatten, Hecken oder bepflanzte Maschdrahtzäune mit mindestens einem Rank- oder Schlingengewächs pro 15 lfm zulässig. Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrambord), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,50 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt einen Teilbereich des nicht qualifizierten Bev.Planes "Goldrain III" genehmigt am 11.09.1998.

C HINWEISE

- 1 **Hinweise auf Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes:**
 - Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt einen Teilbereich des nicht qualifizierten Bev.Planes "Goldrain III" genehmigt am 11.09.1998.
- 2 **Hinweis des Landesdenkmalamtes:**
 - Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalenschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalenschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DtschG). Auf die Änderung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DtschG wird verwiesen.
- 3 **Hinweise auf Pflichten der Eigentümer:** (§ 126 BauGB)
 - Der Eigentümer hat das Anbringen von
 1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
 2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
 auf seinem Grundstück zu dulden.

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN/JAGST
BEMERKUNG: ELLWANGEN/JAGST
FLUR : 24
PLANGEBIET NR.: 621.40.03

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄß § 2 ABS.1 BAUGB GEFASST AM 22.08.1992 UND IM AMTSBLATT NR. 10 VOM 23.08.1992 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 23.08.1992

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEFASST AM 24.08.1992 ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄß § 3 ABS.2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 10 VOM 26.08.1992 BIS 27.08.1992

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄß § 10 BAUGB UND § 73 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST AM 23.08.1992

AUSGEFERTIGT: ELLWANGEN, DEN 23.08.1992
IN VERTRETUNG DR. DIETERICH BÜRGERMEISTER

ELLWANGEN
Stadtplanungsamt
BEBAUUNGSPLAN
"Goldrain Mitte"
M. 1: 500