

KREIS : OSTALB  
STADT : ELLWANGEN/JAGST  
GEMARKUNG: ELLWANGEN/JAGST  
FLUR :

147

PLANGEBIET NR.: 621.4014/26.1

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS.1  
BAUGB GEFASST AM 12.07.1990 / 12.03.1992  
UND IM AMTSBLATT NR.: 29 / 13  
ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT  
AM 07.08.1990 / 12.03.1992

1

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS.1  
BAUGB LAUT BESCHLUSS VOM 12.07.1990  
DURCHFÜHRT AM 7.08.1990  
VOM 23.07.1990 BIS 10.08.1990

2

ENTWURF GEFERTIGT  
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN 02.03.1992 / 26.11.1992

*v. Müllerberg*

3

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEFASST AM 12.03.1992  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS.2  
BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT  
NR.: 13  
VOM 06.04.1992 BIS 23.04.1992

4

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BAUGB UND  
§ 73 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST  
AM 28.01.1993

*Beitriffsbeschluss gefasst 1.04.1993*

5

ERKLÄRUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS  
STUTT GART GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB UND  
§ 73 ABS. 5 LBO,  
DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVOR-  
SCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD.

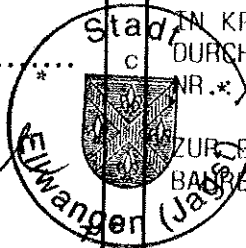
VOM 9.03.1993  
AZ.: 22.251.-22.10.-26.-Ellwangen

6

AUSGEFERTIGT:  
ELLWANGEN, DEN 5.04.1993

IN VERTRETUNG  
DR. DIETERICH  
BÜRGERMEISTER

*Dieterich*



IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT  
NR.: 14 AM 8.09.1993

ZUR BEURKUNDUNG  
BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN 22.09.1993

8

# ELLWANGEN



## BEBAUUNGSPLAN "HUNGERBERG/KLEFFELTEICH"

- TEIL 1 LAGEPLAN 1 - HUNGERBERG
- TEIL 2 LAGEPLAN 2 - KLEFFELTEICH
- TEIL 3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
+ ZEICHENERKLÄRUNG

M.1:500



VEREINFACHTE ANDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB  
IM ENTWURF DURCH GEMEINDERAT BESCHLOSSEN

AM 10.12.1992.....

4.1

ANHÖRUNG DER BETROFFENEN EIGENTUMER  
UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS  
§ 13 ABS. 1 BAUGB DURCHFÜHRT

VOM 28.12.1992..... BIS 15.01.1993.....

4.2



# T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

## zum Bebauungsplan "Hungerberg/Kleffelteich"

Aufgrund 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 WoBauErlG vom 17.05.1990 sowie BauNVO i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990 mit Änderung durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990 wird in Ergänzung der Planeinzeichnung folgendes festgesetzt:

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

#### A 1. Bauliche Nutzung

##### A 1.1 Art der Nutzung: (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

A 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

A 1.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf  
nach § 9 Abs.1, Nr.5 BauGB

Zulässig sind:  
Kindergarten und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

A 1.1.3 Private Grünfläche nach § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB

- Obstbaumwiese A  
Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen und extensive Schafhaltung, soweit dadurch keine für das angrenzenden allgemeine Wohngebiet unzumutbaren Immissionen entstehen.  
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach D 10.3.

- Obstbaumwiese B  
Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen.  
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach D 10.4.

- Kleingartenanlage  
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen ist im durch Baufenster gekennzeichneten Bereich eine Geschirrhütte als Gemeinschaftsanlage, entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach D 8.  
Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Fläche sowie Einfriedigungen der gesamten Anlage entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach D 10.4.

A 1.1.4 Öffentliche Grünfläche  
nach § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB

- Grünanlage  
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind:  
im Bereich A Sitzbänke  
im Bereich B Sitzbänke und Sandkasten  
im Bereich C Sitzbänke unmittelbar am Wirtschaftsweg A  
im Bereich D Sitzbänke
- Erholung und Freizeit  
Zulässig sind insbesondere Kinderspielen und Rodeln.  
Zweckdienliche bauliche Anlagen sind zulässig, jedoch keine Gebäude.
- Kinderspielplatz  
Zweckdienliche bauliche Anlagen sind zulässig, jedoch keine Gebäude.
- Israelitischer Friedhof  
Zweckdienliche bauliche Anlagen sind zulässig, jedoch keine Gebäude. Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach D 10.2.

A 1.1.5 Fläche für die Landwirtschaft  
nach § 9 Abs.1, Nr.18 BauGB

- Wiese und Obstbaumwiese  
Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

A 1.1.6 Fläche für Wald nach § 9 Abs.1, Nr.18 BauGB

Innerhalb der Waldfläche sind alle mit der Forstwirtschaft wesensmäßig verbundenen Nutzungen zulässig.  
Der für den Waldabstand nach § 4 Abs.3 LBO maßgebende Waldtrauf darf die im Plan eingetragene Linie "Waldtrauf" nicht überschreiten.  
Die außerhalb der Waldtrauflinie liegenden Flächen dient dem Waldmantelaufbau.

A 1.2 Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

A 1.3 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 bis 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschößflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Tiefgaragen und erdüberdeckten Garagen bis zu 50 v.H. überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

A 2. Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser, je Gebäude max. 2 Wohneinheiten, zulässig.

Offen, nur Doppelhäuser

Offen

Offen, nur Hausgruppen zulässig.

Besondere Bauweise b, im Sinne der offenen Bauweise jedoch bis zu einer Länge von max. 70 m.

Gebäude über 30 m Länge sind durch mind. ein zurückgesetztes Zwischenglied in der Dachfläche und der Hausflucht zu gliedern.

Besondere Bauweise b1, im Sinne der offenen Bauweise, Hausgruppen, jedoch bis zu einer Länge von max. 60 m.

A 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:

- A 3.1 Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter D 10.
- A 3.2 Pergolen, Spielgeräte, Buswartehäuschen.
- A 3.3 Bewegliche Abfallbehälter entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter D 8.5.
- A 3.4 Sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter D 8.
- A 3.5 Stellplätze einschließlich Zufahrten:  
Im WA bei Einzel-, Doppel- und Hausgruppen zugelassen, entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter D 8.  
Im WA bei offener und besonderer Bauweise in den mit St, Ga, EGa, TG gekennzeichneten Flächen zugelassen, entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter D 8.
- A 3.6 Carports entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter D 8.
- A 3.7 Garagen einschließlich Zufahrten:  
Oberirdische Garagen sind in mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.  
Unterirdische Garagen sind in den mit TG bezeichneten Flächen zulässig.  
Erdüberdeckte Garagen sind in den mit EGa bezeichneten Flächen zulässig.

A 4. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:  
(§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte), sowie erforderliche Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Böschungen sind im Lageplan ab 0,50 m Höhe dargestellt.

A 5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, sowie bauliche Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:  
(§ 9 Abs.1, Nr.24 BauGB)

A 5.1 Innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Fläche ist im Zuge der Erschließungsarbeiten ein Lärmschutzwall als Bestandteil der Erschließungsarbeiten zu errichten. Die beim Bau der öffentlichen Straßen und Wege, wie auch der privaten Maßnahmen entstehenden unbelasteten Erdaushubmassen sind nach Absprache mit dem Städt. Tiefbauamt auf die für die Anlegung des Lärmschutzwalles vorgesehene Fläche zu deponieren. Der Lärmschutzwall ist im Sinne der Planeinzeichnung zwingend in der durch Höhenlinien dargestellten Form herzustellen.

A 5.2 Im gesamten Geltungsbereich, ausgenommen östlich der im Plan eingetragenen Bandierung sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß den schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III auszuführen. Darüberhinaus ist eine von der Lärmquelle "Kasernengelände" abgewandte Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer oder der Einbau von schallgedämmten, gegebenenfalls fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzunehmen. Die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren der Einzelvorhaben nachzuweisen.

A 5.3 Zur Abschirmung vor Lärmeinwirkungen ist entsprechend der im Plan eingetragenen Bandierung eine Lärmschutzwand im Zuge der Erschließungsarbeiten herzustellen. Die im Plan festgelegte Höhe Oberkante Lärmschutzwand ist zwingend einzuhalten. Das Bauwerk Lärmschutzwand ist von den Angrenzern zu dulden.

A 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

- A 6.1 Innerhalb der privaten Grünflächen und der Flächen für die Landwirtschaft "Obstbaumwiese" ist je 200 m<sup>2</sup> Grundstückfläche 1 Obstbaumhochstamm einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.
- A 6.2 Flächen des Lärmschutzwalls, die nicht flächenhaft bepflanzt werden müssen, sind mit max.5 cm Oberbodendeckung mit Landschaftsrasen herzustellen und als einschürige Wiese zu unterhalten.
- A 6.3 Die Flächen der öffentlichen Grünfläche "Erholung und Freizeit" sind mit Landschaftsrasen einzusäen und als zweischürige oder mehrschürige Wiese zu unterhalten.
- A 6.4 Entsprechend dem schematischen Planeintrag ist Regenwasser von Dachflächen unterirdisch an den öffentlichen Wassergraben anzuschließen. Ein oberirdischer Anschluß kann ausnahmsweise gestattet werden.
- A 6.5 Die Dachflächen der Tiefgaragen und erdüberdeckten Garagen sind flächendeckend zu begrünen.

A 7. Leitungsrecht: (§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)

- A 7.1 LR1 und LR2  
Südlich des Wirtschaftsweges B ist ein ca. 10 m breiter Streifen, innerhalb dessen Baumpflanzung nicht zugelassen ist, mit zwei Leitungsrechten für:
- LR1 - Erdgashochdruckleitung DN 2000 zugunsten der Gasversorgung Süddeutschland GmbH, das Leitungsrecht umfaßt den 6,0 m breiten Schutzstreifen.
- LR2 - Wasserleitung DN 250 zugunsten der Stadtwerke Ellwangen, das Leitungsrecht umfaßt den 3,0 m breiten Schutzstreifen.
- A 7.2 LR3 - Südwestlich der bestehenden Bebauung Dalkinger Straße 114 - 118 ist ein 3,0 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die geplante Entwässerung zugunsten der Stadt belastet.
- A 7.3 LR4 - Westlich der bestehenden Garagen Flst.Nr. 559/4 ist ein 3,0 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die geplante Entwässerung zugunsten der Stadt belastet.

A 7.4 G + FR - Südlich der bestehenden Obstbaumwiese Flst.Nr. 531 ist ein 3,0 m breiter Streifen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer Flst.Nr. 531 und Teil Flst.Nr. 531/3 belastet.

A 8. Verbrennungsverbot für Heizöl und Kohle:  
(§ 73 Abs.2, Nr.2 LBO i. V. mit § 9 Abs.1, Nr.23 BauGB)

Für Zentralheizungen sind Heizöl und Kohle als Brennstoffe nicht zulässig.  
Für bestehende Anlagen sind Ausnahmen zulässig.

A 9. Grünordnung: (§ 9 Abs.1, Nr.25a, Nr.25b BauGB)

A 9.1 Pflanzbindung:

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit 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.

A 9.2 Pflanzgebot:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Einzellaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

A 9.2.1 Entsprechend Planeintragung sind folgende Bäume und Baumgruppen zu pflanzen:

- Groß- und mittelkronige Laubbäume, Anzuchtform Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 - 20 cm:

L - Tilia cordata - Winterlinde

A - Acer platanoides - Walnuß

K - Aesculus hippocatanum - Roßkastanie

E - Quercus robur - Stieleiche

T - Prunus padus - Traubenkirsche

- Obstbäume, Anzuchtform Hochstamm, 3jährige, Stammumfang 7 - 10 cm:

O - Oberösterreichische Weinbirne,  
Schweizer Wasserbirne, Hauxapfel,  
Mauntzenapfel

- Kleinkronige Laubhochstämme, Anzuchtform Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm:



## W - Wildfruchtgehölz:

Crataegus laevigata Pauls Scarlet -  
 Rotdorn,  
 Crataegus carrierei - Apfeldorn,  
 Sorbus intermedia - Oxelbeere,  
 ferner Zieräpfel, Zierkirschen und  
 Zierpflaumen

## A 9.2.2 Entsprechend Planzeichen sind folgende Buschgruppen zu pflanzen:

- Sträucher und Heister, 2x verpflanzt,  
 60 - 100 cm, 1 Gehölz/1,5 m<sup>2</sup>:  
 Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Weiß-  
 dorn, Liguster, Feldahorn, Schlehe,  
 Traubenkirsche, roter Hartriegel,  
 Holunder, Pfaffenhütchen, gemeinen  
 Schneeball

## A 9.2.3 Entsprechend Planzeichen sind als landschaftliche Deckpflanzungen zu pflanzen:

- Sträucher und Heister, 2x verpflanzt,  
 60 - 100 cm, 1 Gehölz/1,5 m<sup>2</sup>:  
 Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Weiß-  
 dorn, Liguster, Feldahorn, Schlehe,  
 Traubenkirsche, roter Hartriegel,  
 Holunder, Pfaffenhütchen, gemeinen  
 Schneeball, Alpenjohannisbeere und  
 Schneebeere als Unterpflanzung in Antei-  
 len bis zu 50 %.

A 10. Höhenlage von Gebäuden: (§ 9 Abs.2 BauGB)

Soweit im Plan eingetragen ist diese festgesetzte Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über N.N. zwingend.

Die Baurechtsbehörde kann im Einzelfall Abweichungen bis zu  $\pm 0,25$  m zulassen.

B KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN: (§ 9 Abs.5 BauGB)B 1. Bei der Bebauung folgender im Plan gekennzeichneten Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich:B 1.1 Bestehende Auffüllung:

Westlich der vorhandenen Reihenhausbebauung Dalkinger Straße wurde vor ca. 20 Jahren ein Tal mit Erdaushub und Bauschutt bis max. 4,00 m Tiefe aufgefüllt.

Die der Stadt bekannte Auffüllfläche liegt innerhalb des durch Bandierung gekennzeichneten Bereiches.

Bei Einzelbaumaßnahmen in diesem Bereich ist ein Sachverständiger zuzuziehen (siehe Hinweis E 4).

B 1.2 Bestehendes Stollensystem:

An der nordwestlichen Bebauungsplangrenze wurde unterirdisch Sand abgebaut. Das der Stadt bekannte Stollensystem liegt innerhalb des durch Bandierung gekennzeichneten Bereiches. Der durch Bandierung gekennzeichnete Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten (siehe Hinweis E 4).

B 1.3 Mögliche Lärmbelästigung:

Im gesamten Geltungsbereich können ausgehend vom Kasernengelände zeitweise Lärmbelästigungen auftreten. Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Ing.Büros Dr. Bender und Stahl wird verwiesen (siehe Hinweis E 6). Nach Maßgabe der Festsetzung unter A 5.2 ist passiver Lärmschutz erforderlich.

C NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN: (§ 9 Abs.6 BauGB)

C 1. Denkmalrechtliche Festsetzungen:

Der israelitische Friedhof sowie die zur Fegsandgewinnung angelegten Stubensandsteinstollen sind allgemeine Kulturdenkmale nach § 2 DschG. Maßnahmen an und in den Kulturdenkmälern bedürfen nach § 8 DschG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

C 2. Wasserrechtliche Festsetzungen:

Die im Plan eingetragenen Wassergräben und Wasserflächen sind nach den Festsetzungen des Wasserrechtsgesetzes für diese Anlage herzustellen.








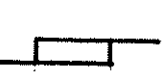


D. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983, geändert durch Gesetz vom 01.04.1985, 22.02.1988 und 08.01.1990 sowie § 9 Abs.4 BauGB)

D 1. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden. Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

D 2. Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1, Nr.7 LBO)

	im WA1: bei II		max. 3,80 m
	bei III		max. 9,50 m
	im WA2: bei II	talseitig bergseitig	max. 6,50 m max. 3,80 m
	bei III	talseitig bergseitig	max. 9,50 m max. 7,50 m
	im WA3: bei II		max. 6,50 m
	bei III	talseitig bergseitig	max. 11,00 m max. 9,00 m
	im WA4: bei II	talseitig bergseitig	max. 9,00 m max. 6,50 m
	bei I FD	talseitig bergseitig	max. 3,00 m max. 0,00 m
	bei II FD		max. 6,00 m
	in Gemeinbedarfsflächen:		
	bei II	talseitig bergseitig	max. 6,50 m max. 3,80 m

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

Bei II FD ist ein Höhenunterschied zum angrenzenden Gebäudeteil mit Satteldach von mind. 3,00 m einzuhalten, gemessen zwischen der Oberkante des Flachdaches und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut des Satteldaches.

D 3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

In schwierigem, steilen Gelände können ausnahmsweise höhere Aufschüttungen oder Trockenmauern bis höchstens 0,90 m im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, jedoch nicht als Einfriedigung.

- D 3.1 Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind folgende Aufschüttungen im Sinne einer Geländemodellierung vorzunehmen:

Bereich G1:

Im Bereich der Straße A ausgehend vom geplanten Straßenniveau sind Auffüllungen im Sinne der im Plan durch die Höhenlinien dargestellte Form zwingend herzustellen.

- D 3.2 Im Zuge von Einzelbauvorhaben und Freiflächengestaltung sind folgende Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung vorzunehmen:

- D 3.2.1 Bereich G2:

Im Bereich des Kolpingweges sind im gekennzeichneten Bereich zwischen der Straße und dem Hausgrund Geländeabgrabungen bis zur Höhe der Straßenoberfläche im Sinne der im Plan durch die Höhenlinien dargestellte Form zwingend herzustellen.

Der Anschluß an das bestehende Gelände ist in Abhängigkeit der Einzelvorhaben auszuformen.

- D 3.2.2 In allen anderen Bereichen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens je 1,00 m zugelassen.

D 4. Dachform und Dachneigung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

- D 4.1 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- D 4.1.1 im WA

Satteldächer mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

Innerhalb der mit Flachdach festgesetzten Flächen sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis  $3^\circ$  und einer senkrechten Attika zulässig.

- D 4.1.2 in Gemeinbedarfsfläche

Satteldächer mit einer Neigung von mind.  $18^\circ$ .

- D 4.2 Für Garagen, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- D 4.2.1 entweder

Satteldächer mit einer Neigung von  $28^\circ$  bis  $38^\circ$ , jedoch beidseitig gleicher Neigung,

D 4.2.2 oder  
Pultdächer mit einer Neigung von 18° bis 28°, sofern Pult am Hauptgebäude angebaut wird.

D 4.2.3 oder  
bei erdüberdeckten Garagen und Tiefgaragen, Flachdächer mit einer Neigung von max. 3°. Das dem Erdreich herausragende Bauteile sind mit senkrechter Attika abzuschließen.

D 5. Dacheinschnitte: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

D 6. Dachaufbauten: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Bei Dächern über 30° Neigung sind je Gebäude jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zulässig:

D 6.1 Dachaufbauten mit geneigten Dachflächen als Dreiecksgauben oder Giebelgauben (als Sattel- oder Walmgauben) 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.

Die 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.

D 6.2 Dachaufbauten mit Flachdach oder tonnenartig gewölbtem Dach, die mit ungestrichenem Blech zu decken sind.

Die Dachaufbauten dürfen jeweils max. 3,0 m lang sein und müssen mind. 2,50 m vom Hausgrund des Giebels entfernt sein.

D 7. Dachdeckung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Bei Wintergärten und Anlagen für Solarheizungen können Ausnahmen zugelassen werden.

D 8. Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Carports, Gartenhäuser/Geschirrhütten und Plätzen für bewegliche Abfallbehälter: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

D 8.1 Stellplätze:  
Flächen privater Stellplätze sind in Rasenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen. Bei senkrecht aufgereihten Stellplätzen sind max. 5 unmittelbar nebeneinander

liegende zulässig. Weitere Stellplätze sind durch eine mind. 2,50 m breite Grünfläche abzutrennen und durch Pflanzgerüste oder geschnittene Hecken zu umfassen.

- D 8.2 Garagenzufahrten:  
Zufahrten sind in Pflaster herzustellen, ausgenommen sind Rampen zu Tiefgaragen und erdüberdeckten Garagen.
- D 8.3 Carports:  
Carports sind durch Pflanzgerüste zu umfassen. Diese Pflanzgerüste können mit einem Glasdach oder Dachdeckung entsprechend Bauvorschriften unter D 7 überdacht werden.
- D 8.4 Gartenhäuser/Geschirrhütten:  
Diese sind mit geneigten Dächern von 28° bis 38° Neigung in der Art der Dachdeckung entsprechend Bauvorschriften unter D 7 auszuführen.
- D 8.5 Plätze für bewegliche private Abfallbehälter:  
Diese sind jeweils auf dem Grundstück strassenseitig in die Hauptgebäude oder in Garagenbauten oder in Pergolabauten oder in Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

D 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.

D 10. Einfriedigungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Es sind folgende Einfriedigungen zulässig:

- D 10.1 Mehrfamilienhäuser:  
Bei Mehrfamilienhäuser mit mehr als 4 Wohnungen sind Einfriedigungen nicht zugelassen.  
Für Erdgeschoßwohnungen sind Abgrenzungen vom Hausgrund gemessen bis zu einer Tiefe von max. 7 m als Hecken oder bepflanzte Maschendrahtzäune zugelassen.
- D 10.2 Öffentliche Grünfläche/Israelitischer Friedhof:  
Um das Friedhofsgelände ist eine Einfriedigung bis zu einer Höhe von ca. 2,00 m als verputzte oder mit Naturstein verkleidete Mauer zulässig.

D 10.3 Private Grünfläche Obstbaumwiese A:  
Diese private Grünfläche darf wegen der Zulassung extensiver Schafhaltung mit einem max. 1,80 m hohen Maschendrahtzaun eingefriedet werden.

D 10.4 Ansonsten:  
Darf die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie 0,80 m nicht überschreiten.  
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 Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Maschendrahtzäune mit mindestens einem Rank- oder Schlinggewächs pro 15 lfm zulässig.  
Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrammbord), 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.

D 11. Rundfunk- und Fernsehantennen: (§ 73 Abs.1, Nr.3 LBO)

Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne und nur ein Parabolspiegel zulässig.

## E HINWEISE

E 1. Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Im Norden  
Bereich Karl-Stirner-Straße  
Beb.Plan Hungerberg rechtsverbindlich  
seit 19.06.1970 (vollständig).
- Im Süden  
Bereich Kleffelteich, zwischen Dalkinger Straße und Reinhardt-Kaserne  
Beb.Plan Kleffelteich - 1.Änderung  
rechtsverbindlich seit 14.11.1975  
(teilweise).
- Im Bereich westlich und südlich des Kolpingweges nicht qualifizierter Beb.Plan  
Klingenwiesen genehmigt am 12.03.1963  
(teilweise).

- Im Nordwesten  
Bereich zwischen Reinhardt-Kaserne und  
Wald  
Beb.Plan Klingenwiese - Dalkinger Straße  
rechtsverbindlich seit 04.08.1967 (teil-  
weise).

E 2. Hinweis des Landesdenkmalamtes:

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

E 3. Hinweis auf Wasserentsorgung:

E 3.1 Grund- und Quellwasserentsorgung:

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet vorhandene Drainagen und Quellen, die im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben festgestellt werden, dem Städt. Tiefbauamt zu melden.

Wo technisch möglich ist das Quellwasser direkt in den öffentlichen Wassergraben zu leiten, ansonsten ist in die in der Regel neben dem öffentlichen Kanal liegende öffentliche Drainage einzuleiten.

E 3.2 Kanalhausanschluß über Abwasserhebeanlagen:

Am Südhang des Hungerberges sind die Gebäude südlich des Kolpingweges nur über private Abwasserhebeanlagen möglich.

E 4. Hinweis auf Baugrundverhältnisse:

- E 4.1 Für den Bereich Südhang des Hungerbergs ist, sofern das Untergeschoß grundwasserführende Schichten anschneidet, mit besonderen Gründungsmaßnahmen und Bauausführung zu rechnen.

Es wird auf das ingenieursgeologische und hydrologische Gutachten vom 27.03.1990 des Ing.-Büro A. Szabady verwiesen. Die Unterlagen können beim Städt. Bau-rechtsamt eingesehen werden.

- E 4.2 Im Bereich der Erdauffüllung Kleffelteich ist je nach Untergeschoßtiefe der Gebäude mit besonderen Gründungs- und Bauausführungsmaßnahmen zu rechnen.



Auf das ingenieurgeologische und hydrologische Gutachten vom 27.03.1990 und auf die chemischphysikalischen Untersuchungen des Grundwassers auf der Altablagerung Kleffelteich vom 10.07.1990 wird verwiesen. Die Unterlagen können beim Städt. Bau-rechtsamt eingesehen werden.

- E 4.3 Für den nördlichen Bereich des Hungerbergs wurden vom Ing.-Büro Szabady Untergrunduntersuchungen auf alte Stubensandsteinstollen durchgeführt. Anhand geoelektrischer Messungen wurde die Ausdehnung der Hohlräume geortet. Das Gutachten vom 26.03.1990 kann beim Städt. Baurechtsamt eingesehen werden.

E 5. Hinweis auf Wasserversorgung:

Aufgrund der topographischen Lage des Wohnbaugebietes, hier insbesondere im Bereich westlich des Kolpingsweges können die Versorgungsdruckwerte je nach Planung des Einzelvorhabens nicht erreicht werden. Bei der Planung dieser Gebäude ist zu achten, daß eine druckverlustarme Trinkwasserinneninstallation vorgesehen wird; gegebenenfalls müssen bauseits Druckerhöhungsanlagen vorgesehen werden.

E 6. Hinweis auf Lärmimmissionen:

Das Ing.-Büro Dr. Bender und Stahl hat mit Datum 14.11.1991 und Ergänzung vom 19.02.1992 sowie Juli 1992 mit Ergänzung vom 22.07.1992 und 11.11.1992 schalltechnische Untersuchungen hinsichtlich der vom Kasernengelände ausgehende Lärm gefertigt. Die Unterlagen können im Baurechtsamt eingesehen werden.

E 7. 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.

E 8. Grünordnungsplan:

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden in Zusammenarbeit mit dem Freien Garten- und Landschaftsarchitekten P. Lutz, 7081 Kirchheim/Ries entwickelt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.