



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Klosterfeld III - 1. BA - 2. vereint. Änderung" 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 WobauTrG vom 17.05.1990 sowie BauNVO i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990 mit Änderung durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990)

- Bauliche Nutzung** (§§ 1 - 15 BauNVO)
 - a) **Art der Nutzung:** (WA nach § 4 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
 - 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.
- Bauweise:** (§ 22 BauNVO)
 - Offen, nur Hausgruppen zulässig.
 - Offen, nur Doppelhäuser zulässig.
 - Offen, nur Einzelhäuser zulässig.
- 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:
 - Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 8.
 - Pergolen, Spielgeräte.
 - Sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.
 - Stellplätze einschließlich Zufahrten
 - Garagen einschließlich Zufahrten: Oberirdische Garagen sind in mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.

4 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers: (§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BauGB)
 Die bei der Öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Stützwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

5 Flächen für Anpflanzungen: (§ 9 Abs.1, Nr.25a BauGB)
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Plänezeichnung mit standortgerechten Einzelläuchern und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
 Entsprechend Pläneintragung sind folgende Bäume und Baumgruppen zu pflanzen:

- Großkronige Laubbäume: A - Ahorn, Linde oder Eberesche
- Obstbäume, Anzuchtform Hochstamm: O = Oberrheinische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hauxapfel, Maunzenapfel

Entsprechend Pläneintragung sind folgende Buschgruppen zu pflanzen:

- Sträucher und Holster: Halbbüchse, Hasel, Kornelkirsche, Weißdorn, Liguster, Feldahorn, Schlehe, Traubenkirsche, roter Hartriegel, Holunder, Pfaffenhütchen, gemeinen Schneeball

6 Geh- und Fahrrecht: (§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)
 Entlang des Weges A ist ein 2,00 m breiter Streifen mit einem Geh- und Fahrrecht für die geplante Zufahrt zugunsten der jeweiligen Anlieger der südlich angrenzenden Bebauung belastet.

B 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)

- Stellung der baulichen Anlagen:** (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)
 - Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfahrrichtung ist einzuhalten.
 - Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
 - Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

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

- Bei II Innerhalb der Hausgruppen max. 5,50 m
 - Innerhalb der Doppelhäuser max. 5,50 m
 - Innerhalb der Einzelhäuser
 - längs max. 6,00 m
 - bergseitig max. 4,50 m
- 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 im Sinne einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m zugelassen.
 Der Geländeaussgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.
 Der Geländeaussgleich zu den öffentlichen Straßen und Wegen und zu den westlich des Geltungsbereiches liegenden Grünflächen darf durch Böschungen und Trockenmauern bis 0,50 m erfolgen.

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

- Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
 - a) **Sonderdachform**
Die Neigung der östlichen und nördlichen Dachfläche muß 33° und die Neigung der westlichen und südlichen Dachfläche muß 63° betragen.
 - b) **Pultdächer**
Gegeneinander versetzte Pultdächer mit jeweils gleicher Dachneigung zwischen 35° und 48°, wobei die Sparrenlängen auf der kurzen Seite mindestens die Hälfte betragen muß. Der Versatz darf höchstens 2,0 m und muß mindestens 1,0 m betragen.
- Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Dächern wie Hauptgebäude, oder mit Flachdach, versehen werden.

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

Dacheinschnitte sind nur in der von 63° geneigten Dachfläche zulässig und dürfen 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.
 Dacheinschnitte bei Pultdächern sind nicht zulässig.

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

Dachaufbauten sind nur auf der 33° geneigten Dachfläche zulässig.
 Dachaufbauten bei Pultdächern sind nicht zulässig.

7 Dachdeckung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

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

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

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 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 Hecken oder beplante Maschendrahtzäune 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 überschreiten.
 Bei beplanten Anlagen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

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

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

C HINWEISE

1 Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

- Der Geltungsbereich der Bebauungspläneänderung umfasst und ersetzt folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:
 - Beb.-Plan "Klosterfeld III, 1. BA, rechtsverbindlich seit 03.07.1976 (teilweise)
 - Beb.-Plan "Klosterfeld III, 1. BA - 1. vereinfachte Änderung, rechtsverbindlich seit 03.07.1987 (vollständig)

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 Tages 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 Abmung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von:

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
- Kennzeichen und Hinweischilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.

ZEICHENERKLÄRUNG:

Art der baulichen Nutzung

WA II
 04 08
 30°
 PD
 63133

Mass der baulichen Nutzung

II
 04
 08
 63°/33°

Bauweise

WA II
 04 08
 30°
 PD
 63133

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Grünflächen

Pflanzgebiet (§ 9 Abs.1, Nr.25a BauGB)
 großkronige Bäume
 mittelkronige Bäume
 Buschgruppen

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1, Nr.11, 26 und Abs.2 BauGB)
 Wohnweg
 Fußweg
 Straßenbegrenzungslinie
 Fahrbahn
 Gehweg
 Straßenbegrenzungslinie

Begrenzungslinien

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 Garagen (§ 9 Abs.1, Nr.4 und 22 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 Ursprünglicher Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

Sonstige Planzeichen

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB) - zwingend
 Vorgesehene Grundstücksgrenze
 mit Gen-u.Fahrricht belastete Fläche (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs.4 BauNVO, § 16 Abs.5 BauNVO)

KREIS : OSTALB
 STADT : ELLWANGEN/JAGST
 GEMARKUNG : ELLWANGEN/JAGST
 FLUR :
 PLANGEBIET NR.: 621.40.30.1

ENTWURF GEFERTIGT
 STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN
 DEN. 29.06.1992
 VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB IM ENTWURF DURCH GEMEINDERAT BESCHLOSSEN
 AM 26.9.1992

ANHÖRUNG DER BETROFFENEN EIGENTÜMER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE GEMÄSS § 13 ABS. 1 BAUGB DURCHFÜHRT
 VOM 26.11.1992 BIS 9.11.1992
 VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 UND § 10 BAUGB VON GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 AM 10.12.1992

AUSGEFERTIGT: ELLWANGEN, DEN. 11.2.1993
 IN VERTRETUNG DR. DIETERICH BÜRGERMEISTER
 VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS MIT BEW. GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB UND § 13 ABS. 1 BAUGB
 KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORRANGEN GELTEND GEMACHT WIRD.
 DEN. 1.3.1993

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB KANTMACHUNG IM AMTSBLATT
 DEN. 25.02.1993
 VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS MIT BEW. GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB UND § 13 ABS. 1 BAUGB
 DEN. 1.3.1993

ELLWANGEN

Stadtplanungsamt
 Ellwangen/Jagst
BEBAUUNGSPLAN
 "KLOSTERFELD III, 1. BA"
 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG