

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan "Kugelberg-West"  
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 (§ 9 Abs.1 BBAUG i.d.F. vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979 und BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977)

- 1 Bauliche Nutzung**  
 a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1-15 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 Geschosflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

- 2 Bauweise:** (§ 22 BauNVO)  
 Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan.

- 3 Nebenanlagen:** (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO)  
 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig, mit Ausnahme von Einfriedigungen.  
 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig, mit Ausnahme jeweils eines Gebäudes pro Grundstück, sowie Einfriedigungen.

- 4 Garagen:** (§ 23 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.2 BBAUG)  
 Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5 Böschungen (Dämme und Einschnitte) an Verkehrsflächen:**  
 (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.2 BBAUG)  
 Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

- 6 Pflanzgebot:** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBAUG)  
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten Baumgruppen zu bepflanzen.

- 7 Leitungsrecht:** (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBAUG)  
 Im Westen, im Anschluß an die Verkehrsfläche, ist ein 5 m breites Leitungsrecht für die Abwasserleitung, zugunsten der Stadt Ellwangen, ausgewiesen.

**B Auszug aus der Satzung gem. § 111 LBO i.d.F. vom 20.6.1972 mit Änderung vom 21.6.1977 u. 12.2.1980 über den Erlaß Artlicher Bauvorschriften für das Baugbiet "Kugelberg-West" in Ellwangen, rechtskräftig ab .....**

- 1 Stellung der baulichen Anlagen:** (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
 Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.

- 2 Gebäudehöhen:** (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO)  
 Bei I + II max. 4,5 m  
 min. 2,5 m  
 Bei II talseitig max. 6,5 m  
 bergseitig max. 5,5 m  
 jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich dem einzelnen Baueuch geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) sind bis höchstens je 0,50 m zugelassen. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

- 3 Dachform und Dachneigung:** (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
 Zulässig sind Satteldächer mit jeweils symmetrischer Dachneigung zwischen 25 und 35°. Das Dachgeschoß kann bis zu 1/3 der darunterliegenden Geschoßfläche als Dachterrasse bzw. Flachdach ausgebildet werden.  
 Dachvorsprünge sind bis max. 0,40 m zulässig.

- 4 Dachdeckung:** (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
 Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.  
 Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.

Grundsätzlich ist jedoch bei möglicher Materialauswahl immer das dem Ziegeldach in Farbe und Struktur Ähnlichste Material zu verwenden.

- 5 Außere Gestaltung:** (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
 Hinweis auf § 16 Abs.1 LBO:  
 Verunstaltende Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten nicht zulässig.

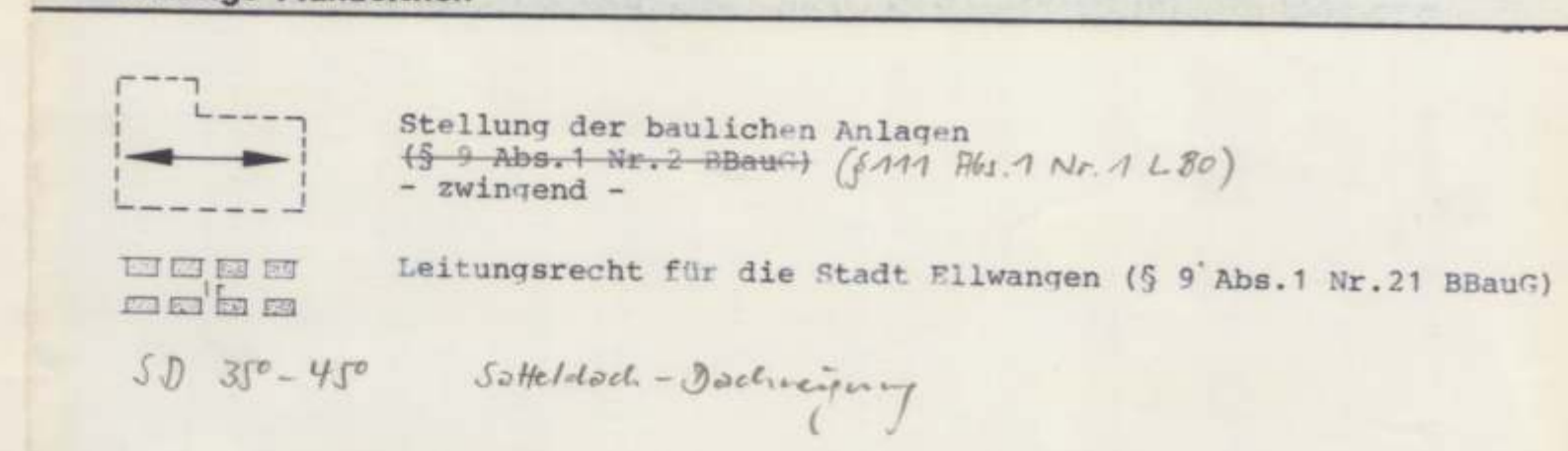
- 6 Garagen:** (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
 Hinweis auf § 2 Abs.2 BAUG:  
 Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.  
 Hinweis:  
 Garagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant werden.

- 7 Einfriedigungen:** (§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)  
 Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten.  
 Die Einfriedigungen sind nur als Hecken und be-pflanzte Einzunanuren (wie Maschendrahtzäune) zulässig. Der Abstand der Einfriedigungen zu den Straßenbegrenzungslinien darf jeweils 0,50 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.



<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
I+II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 LBO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,6 bzw. 0,8	Geschoßflächenzahl (§ 10 BauNVO)
SD 35°-45°	Satteldach-Dachneigung
<b>Bauweise</b>	
	Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) nur Hausgruppen zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	nur Einzelhäuser zulässig
<b>Verkehrsflächen</b>	
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11, 26 und Abs.2 BBAUG)
	Gehweg
	Fahrbahn
	Straßenbegrenzungslinie
<b>Grünflächen</b>	
	Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BBAUG) Garten
	Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25 BBAUG) für Baumgruppen
<b>Begrenzungslinien</b>	
	Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBAUG) nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs.4 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BBAUG)

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachform-Dachneigung	Bauweise



KREIS: OSTALBKREIS	PLANGEBIET: NR.: 07.3
STADT: ELLWANGEN	BEZ. KUGELBERG WEST
GEMARKUNG: ELLWANGEN	
AUFSTELLUNG IM ENTWURF BESCHLOSSEN GEMASS § 2 ABS.1 BBAUG + § 111 ABS.1 LBO DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATS ELLWANGEN	GEFERTIGT GEMASS § 2 ABS.3 BBAUG STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN
VOM 3. 12. 1980	DEN 3. 12. 1980
BESCHLUSS ALS SATZUNG GEMASS § 10 BBAUG + § 111 ABS.1 LBO DURCH LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 5 VOM 30.1.1981	ALS ENTWURF ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMASS § 2a ABS.6 BBAUG LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 5 VOM 9.2.1981 BIS 9.3.1981
AM 25.6.1981	
GENEHMIGT GEMASS § 11 BBAUG + § 111 ABS.5 LBO VOM REG. PRASIDIUM STUTTGART MIT ERLASS VOM 21.08.1981 NR. 13-2210-07.3 Ellwangen	ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMASS § 12 BBAUG LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 5
AB 30.1.1981	
RECHTSVERBINDLICH GEMASS § 12 LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 3p	STADT BEURKUNDUNG BAURECHTSAMT ELLWANGEN
AB 18.03.1981	DEN
AUSGEFERTIGT: ELLWANGEN, DEN 18. JAN. 1982	

**Stadtplanungsamt Ellwangen/Jagst**

**BEBAUUNGSPLAN KUGELBERG WEST**

M 1:500