



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Lessingstraße und Uhlandstraße - 1. Änderung"
 In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE 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 Einschreiben im Plan.
- 2 Bauweise:** (§ 22 BauNVO)
 Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3 Nebenanlagen:** (§ 23 Abs. 5 i.d.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)
 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Mit Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B.
- 4 Garagen:** (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs 1 Nr. 2 BBauG)
 Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5 Leitungsrecht:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
 Entlang der Nordgrenze von Flst. 1420 ist ein c.a. 4,0 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht, für die bestehende Entwässerungsleitung, zugunsten der Stadt Ellwangen belastet. Des weiteren ist auf Flst. 1420 ein ca. 3,0m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht, für die bestehende Hausanschlußleitung, zugunsten der Angrenzer belastet.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
 (§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs.4 BBauG i.d.F. vom 18.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979)

- 1 Stellung der baulichen Anlagen:** (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)
 Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5 Grad zugelassen werden. Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- 2 Gebäudehöhen:** (§ 73 Abs.1 Nr. 7 LBO)
 - im WA 1 max. 6,0 m
 mind. 5,0 m
 - im WA 2 talseitig und bergseitig
 jeweils max. 6,0 m
 mind. 5,0 m
 - im WA 3 max. 7,0 m
 mind. 5,0 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 im WA 2 straßenseitig bis höchstens 2,0 m am Hausgrund und talseitig bis höchstens 0,8 m am Hausgrund zugelassen, im WA 1 und WA 2 bis max 0,5 m.
 Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder ähnliches erfolgen.

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

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
 im WA 2 einhöfliche Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38° und 48°, wobei die Sparrenlängen auf der kurzen Seite mindestens die Hälfte der Gegenseite betragen muß und beidseitig gleiche Neigung vorhanden ist.
 im WA 1 und WA 3 Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38° und 48°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
 Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.
 Garagen, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern von 30° - 38°, jedoch beidseitig gleicher Neigung, versehen werden.

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

Dachaufbauten als Schlep- und Dreiecksgauben und Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von mind. 38° zugelassen, soweit sie bei Dachaufbauten 2/3 und bei Dacheinschnitten 1/3 der Hausgrundlänge nicht überschreiten und waagrecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,75 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sind.

6 Dachdeckung: (§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Die geeigneten 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.

7 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 transparente Holzläden, geschlossene Holzlichtzäune, Hecken oder bepflanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig.

C HINWEISE

- 1 Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:**
 Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:
 "Lessingstraße und Uhlandstraße" gen. 25.6.1956
 "Mittelhoffeld" gen. 13.10.1949

Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung
 II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)- zwingend (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 5 LBO)
 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 38-48° Dachneigung (§ 111 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Bauweise
 ED offene Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BBauG, § 22 u. 23 BauNVO)

Nutzungsschablone

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

Begrenzungslinien

- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Ursprünglicher Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

Sonstige Planzeichen

- Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs 1 Nr. 2 BBauG) - zwingend -
- mit Leitungsrecht belastete Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
- Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13a. Abs. 6 BBauG) - unterirdisch - vorgesehene Grundstücksgrenze (nicht verbindlich)
- Abwasserschacht

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

PLANGEBIET NR.: 621.40.21..

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BBAUG GEFASST AM 09.04.1987.. UND IM AMTSBLATT NR.: 15 ORTSBLICH BEKANNTMACHT AM 16.04.1987.....

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 2 A BBAUG LAUT BESCHLUSS VOM..... DURCHFÜHRT AM..... UND VOM..... BIS.....

ENTWURF GEFERTIGT
 STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN
 DEN 24.03.1987.....

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEFASST AM 09.04.1987..... UND ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 2 A ABS. 6 BBAUG LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR.: 15 VOM 27.04.1987... BIS 27.05.1987.....

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BBAUG UND § 73 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST AM 01.07.1987.....

ERKLÄRUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS STUTTGART GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB UND § 73 ABS. 5 LBO, DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD.
 VOM 2. SEP. 1987... BIS 11.10.1987...
 AZ.: 22-254-2210-21..

AUSGEFERTIGT:
 ELLWANGEN, DEN 14.9.1987
 IN VERTRETUNG
 DR. DIETERICH
 BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH GEMÄSS § 12 BBAUG DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR.: 16 AB 12.9.1987... ZUR BEURKUNDUNG
 BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST
 DEN 25. FEB. 1988



ELLWANGEN

Stadtplanungsamt
**BEBAUUNGSPLAN
 LESSINGSTRASSE UND
 UHLANDSTRASSE
 1. ÄNDERUNG**

M. 1: 500

Ellwangen/Jagst