

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

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 Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschreibungen 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: (§ 75 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

im WA 2

einhüftige 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 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.

Außerdem sind für Dachflächen für Wintergärten Eindeckungen mit Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

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 Holzzäune, geschlossene Holzleichtzäune, 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

