

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : - - -
FLUR :

PLANGEBIET NR: *01.7*

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM *04.03.1999*
UND IM AMTSBLATT NR.
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM
DURCHFÜHRT AM
VOM BIS

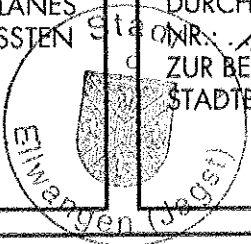
ENTWURF GEFERTIGT
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN 27. 11. 2000.
[Signature]

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM *14. 12. 2000*
ÖFFENTLICH AUSGELEGT
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. *51/02*
VOM *27. 12. 2000* BIS *31. 01. 2001*

SATZUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST
AM *05. 04. 2001*

ENTWICKELT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB
AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH
SEIT 08.01.1977 /

AUSFERTIGUNG
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANES
MIT DEM AM *05. 04. 01* GEFASSTEN
SATZUNGSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.
ELLWANGEN/J., DEN *6. 4. 01*
[Signature]



IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR: *15* AM *12. 09. 2001*
ZUR BEURKUNDUNG
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN *13. 10. 2001*
[Signature]

ELLWANGEN



BEBAUUNGSPLAN

"MÜHLGRABEN - NORD"

Teil 1 Lageplan

Teil 2 **Textteil**



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Mühlgraben-Nord" in Ellwangen

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 16.01.1998 sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 wird in Ergänzung der Pläneinzeichnung 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)

Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO

A 1.2 Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4a Abs.3, Nr.3 BauNVO
- Tankstellen - sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

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

Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.
Diese können gemäß § 17 Abs.3 BauNVO bis zu den im Plan festgesetzten Werten überschritten werden.

A 2. Bauweise: (§ 22 Abs.4 BauNVO)

α = abweichende Bauweise. Die Bauweise ist geschlossen gemäß § 22 Abs.3 BauNVO. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf auch an die hinteren Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

A 3. Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze: (§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO und § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO, sind in der nicht überbaubaren Fläche nicht zugelassen, ausgenommen:

A 3.1 Pergolen, Spielgeräte.

A 3.2 Anlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Sammlung und Ableitung von Wasser. (§ 14 Abs.2 BauNVO)

A 3.3 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit St ausgewiesenen Flächen zulässig.

A 4. Sichtfläche: (§ 9 Abs.1, Nr.10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichnete Sichtfläche ist von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

A 5. Öffentliche Grünflächen: (§ 9 Abs.1, Nr.15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zweckdienliche bauliche Anlagen zulässig.

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

Zur Vermeidung von Bodenversiegelungen sind öffentliche Parkplätze und private Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster oder -ziegel, Rasengittersteine)

A 7. Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte: (§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)

Auf den Flst. 822/1 und 822/4 wird, zugunsten der Angrenzer, ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

Für die EnBW ODR ist auf den Flst. 822/1 und 821, zur Führung eines 20-KV-Kabels, ein Leitungsrecht festgesetzt.

Zugunsten der Stadtwerke Ellwangen ist auf den Flst. 822/1 und 822/6 für die Hauptwasserleitung DN 150 und die Hauptgasleitung DN 200 ein Leitungsrecht festgesetzt.

A 8. Grünordnung: (§ 9 Abs.1, Nr.25a, Nr.25b BauGB)

A 8.1 Pflanzgebot:

Die im Plan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten heimischen Einzelbäumen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten (groß- und mittelkronige Laubbäume).

A 8.2 Pflanzbindung:

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,50 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden. Abgängige Bäume sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO i.d.F. vom 08.08.1995, sowie § 9 Abs.4 BauGB)

B 1. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

B 2. Gebäudehöhen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die im Plan eingetragenen max. Gebäudehöhen (gemessen bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite) dürfen nicht überschritten werden.

B 3. Dachform und Dachneigung: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Zulässig sind:

Satteldächer, Walmdächer und Mansardendächer mit symmetrischer Dachneigung zwischen 45° und 55°.

Untergeordnete Anbauten können als Pultdach oder Flachdach zugelassen werden.

Die Länge des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

B 4. Dachdeckung, Dachgestaltung: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit einer nicht engobierten, naturroten Biberschwanzziegeldeckung auszuführen. Bei Wintergärten und Anlagen für Solarheizungen können Ausnahmen zugelassen werden.

Als Dachaufbauten sind nur Dachgaupen mit geneigter Dachfläche und senkrechten Seitenflächen zulässig. Die Länge der einzelnen Gaupen darf nicht mehr als 2,50 m betragen.

Dachgaupen müssen an der Traufseite mind. 0,50 m und am Ortgang mind. 2,50 m vom Hausgrund zurückgesetzt werden. Ortgang und Traufe sind als profiliertes Putzgesims auszubilden. Fledermausgaupen sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Liegende Dachfenster sind nur als Ausnahme zulässig.

B 5. Werbeanlagen: (§ 74 Abs.1, Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind an Gebäuden zulässig als Werbung in Schrift und Zeichen unterhalb der Fensterbrüstungshöhe des 1. Obergeschosses.

Es sind nur Buchstaben und Zeichen von max. 0,40 m Höhe zulässig.

Stechschilder sind nur bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig.

Nicht zulässig sind Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht.

B 6. Antennen: (§ 74 Abs.1, Nr.4 LBO)

Auf den Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig. Parabolantennen auf Dächern müssen sich diesen farblich harmonisch

anpassen. Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne (gesondert stehende Antenne, die einen größeren Teil der Empfangsgeräte in der Gemeinde versorgen kann) bzw. Kabelanschluß möglich ist, müssen Empfangsgeräte an diese angeschlossen werden. Einzelne Außenantennen, auch Parabolantennen, dürfen dann nicht mehr errichtet werden.

B 7. Niederspannungsfreileitungen: (§ 74 Abs.1, Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

B 8. Ordnungswidrigkeiten: (§ 75 Abs.3, Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

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

C 1. Denkmalrechtliche Festsetzungen:

Die ehemalige Stadtmühle mit Mühlkanal - Mühlgraben 12, Flst. 819/2, 830/1 und 834 - ist als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gemäß § 28 DSchG. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind deshalb auch Belange des sogenannten Umgebungsschutzes gemäß § 15 Abs.3 DSchG berührt. Maßnahmen am und im Kulturdenkmal bedürfen nach § 8 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

D BODENVERKEHRSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 19 bis § 28 BauGB)

D 1. Teilungsgenehmigung: (§ 19 Abs.1 BauGB)

Die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bedarf zu ihrer Wirksamkeit gemäß § 19 Abs.3 BauGB der Genehmigung durch die Stadt Ellwangen.

E HINWEISE

E 1. 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 2. Hinweis auf Wasserentsorgung:

Grund- und Quellwasserentsorgung:

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

E 3. Hinweise des Landratsamtes Ostalbkreis (Amt für Umweltschutz):

Altlasten und umweltgefährdende Stoffe:

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.

Bodenschutz:

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden (§ 4 Abs.2 BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt (siehe Anlage der Begründung).

E 4. Lärmschutz:

Aufgrund der tangierenden bestehenden Bahnlinie ist im gesamten Quartier mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 zu rechnen. Es sind deshalb die Grundrisse der Gebäude dementsprechend auszurichten, gegebenenfalls sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

E 5. Hinweis der Gewässerdirektion Neckar Bereich Ellwangen:

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, insbesondere im Südwesten, sind überschwemmungsgefährdet.