

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : ELLWANGEN
FLUR :

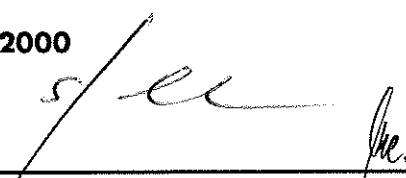
PLANGEBIET NR: 01.2

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM **17.12.1998**
UND IM AMTSBLATT NR. **3**
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM **22.01.1999**

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM **29.07.1999**
DURCHFÜHRT AM
VOM **13.09.1999** BIS **27.09.1999**

ENTWURF GEFERTIGT
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN **04.01.2000**



ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM **13.01.2000**
ÖFFENTLICH AUSGELEGT
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR.
VOM BIS

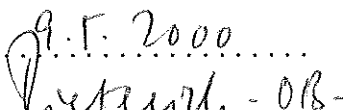
SATZUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM *03.05.2000*

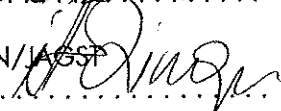
ENTWICKELT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB
AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH
SEIT 08.01.1977 /

AUSFERTIGUNG
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANES
MIT DEM AM *5.5.2000* GEFASSTEN
SATZUNGSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.

ELLWANGEN/J., DEN *9.5.2000*



IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR.: *19* AM *12.05.2000*
ZUR BEURKUNDUNG
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN *12.05.2000*



ELLWANGEN



BEBAUUNGSPLAN " OBERER BRÜHL "

Teil 1 Lageplan

Teil 2 Textteil

M. 1 : 500

0 10 20 30 40 50 60 m



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Oberer Brühl" 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)

Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO

Gemäß § 9 Abs.3 BauGB und § 1 Abs.4, 5, 7,8 u. 9 BauNVO werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im MK1- Erdgeschoß

Zulässig sind

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Verbrauchermärkte (auch großflächige),
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche
und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

andere Einzelhandelsbetriebe (auch großflächige),
Schank- und Speisewirtschaften,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Vergnügungsstätten,
sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und
Großgaragen,
Wohnungen aller Art i. S. v. § 7 Abs. 2, Nr. 6 und 7 BauNVO.

Im MK1 - Obergeschoß

Zulässig sind

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Schankwirtschaft, soweit sie dem Betrieb des Film-Theaters
zuordenbar ist,
Vergnügungsstätte in Form eines Film-Theaters,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche
und sportliche Zwecke,
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Nicht zulässig sind

Einzelhandelsbetriebe aller Art,
andere Schank- und Speisewirtschaften,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
andere Vergnügungsstätten,
sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und
Großgaragen,
sonstige Wohnungen.

Im MK 2

Zulässig sind
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Schankwirtschaft, soweit sie dem Betrieb des Film-Theaters
zuordenbar ist,
Vergnügungsstätte in Form eines Film-Theaters,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche
Zwecke,
Wohnungen aller Art i. S. v. §7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO.

Nicht zulässig sind
Einzelhandelsbetriebe aller Art,
andere Schank- und Speisewirtschaften,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
andere Vergnügungsstätten,
sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für sportliche Zwecke,
Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und
Großgaragen.

A 1.2 Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind Ausnahmen im Sinne von
§ 7 Abs.3 BauNVO im überplanten Gebiet nicht zulässig.

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

Grund- und Geschosßflächenzahl entsprechend den Einschrieben
im Plan.

A 2. Bauweise: (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO)

geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs.3 BauNVO

A 3. 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,
sind in der nicht überbaubaren Fläche nicht zugelassen,
ausgenommen:

A 3.1 Anlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas,
Wärme und Wasser sowie zur Sammlung und Ableitung von
Wasser. (§ 14 Abs.2 BauNVO)

A 3.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks-
flächen und in den mit St ausgewiesenen Flächen zulässig.

A 4. Verkehrsflächen: (§ 9 Abs.1, Nr.11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

A 5. Leistungsrechte, Geh- und Fahrrechte: (§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)

Auf Flst. 1206/13 wird zugunsten von Flst. 1206/14
ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt.
Zugunsten der Stadt Ellwangen wird auf Flst. 1206/13 für
die Abwasserleitung DN 300 ein Leistungsrecht festgesetzt.

A 6. Grünordnung: (§ 9 Abs.1, Nr.25a, Nr.25b BauGB)

A 6.1 Pflanzgebot:

Die im Plan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten heimischen Einzelaubbäumen und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

A 6.2 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 im MK2 eingetragene Firstrichtung Walmdach ist zwingend einzuhalten.

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

Die zulässigen Gebäudehöhen betragen:

im MK 1		bis max. 14,0 m
im MK 2	talseitig	bis max. 8,5 m
	bergseitig	bis max. 5,5 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

B 3. Aufschüttungen und Abgrabungen:

(§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO und § 9 Abs.1, Nr.17 BauGB)

Sind nicht zugelassen.

B 4. Dachform und Dachneigung: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Zulässig sind:

im MK 1	Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 6°.
im MK 2	Walmdach mit symmetrischer Dachneigung zwischen 15° und 25°.

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

Das Walmdach ist mit rot bis braunem Dachdeckungs-material zu decken.

Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
Das dem vorgesehenen Film-Theater im MK 1
vorgelagerte Flachdach über dem geplanten Verbrauchermarkt
ist einzugrünen.

B 6. Niederspannungsfreileitungen: (§ 74 Abs.1, Nr.4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

B 7. 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 BODENVERKEHRSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN: (§ 19 bis § 28 BauGB)

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

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

D HINWEISE

D 1. Hinweis auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt
und ersetzt Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes
"Oberer Brühl" genehmigt am 15.07.1957 durch das
Regierungspräsidium Nord-Württemberg.

D 2. Hinweis auf Bodenfunde:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde
entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutz-
behörde 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.

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

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

D 4. Hinweis des Landratsamtes Ostalbkreis (Umweltamt):

Bei Auffinden von Abfallablagerungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist das Landratsamt Ostalbkreis, Umweltamt unverzüglich zu verständigen.

D 5. 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).