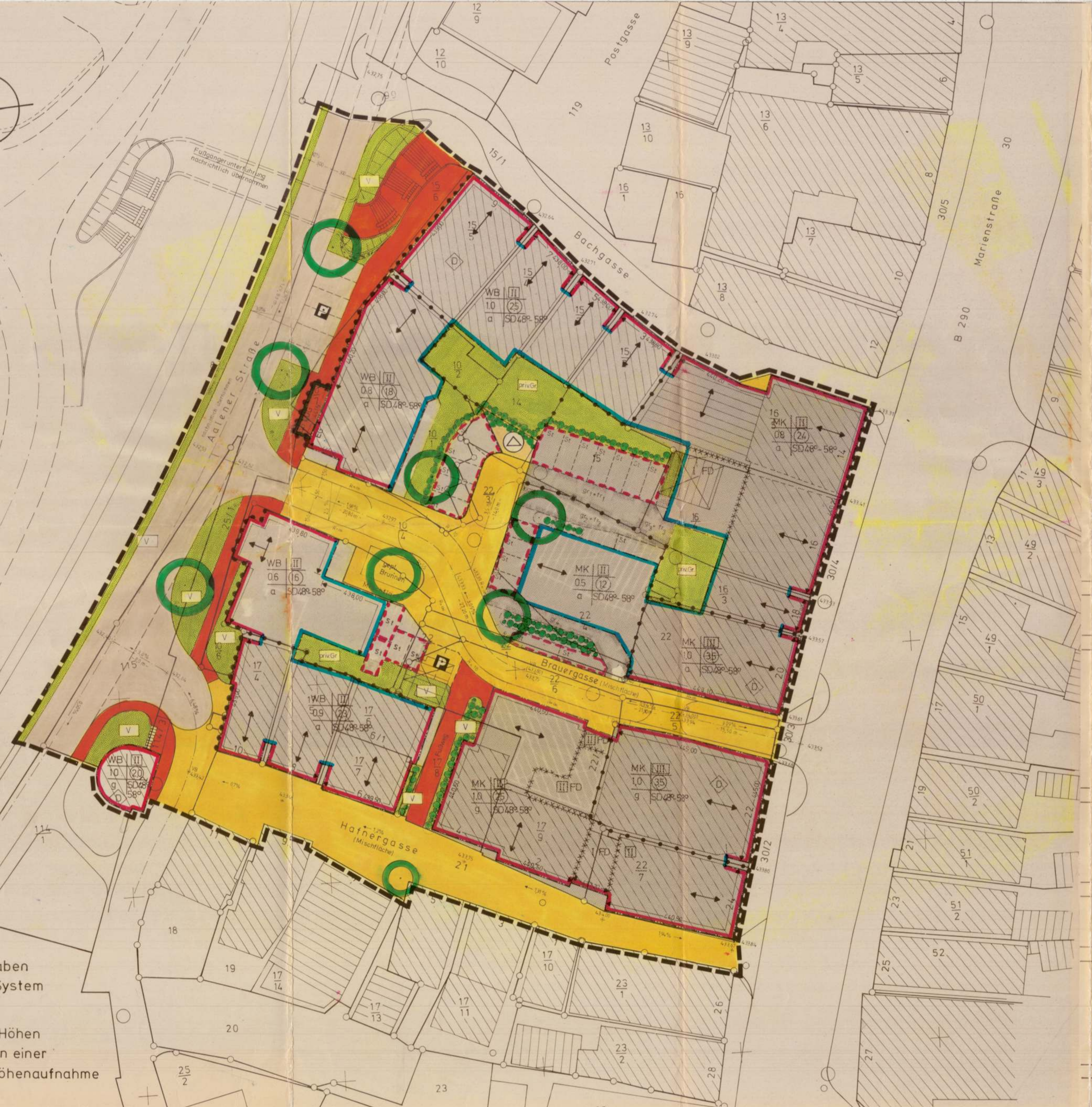


Höhenangaben im neuen System
Sämtliche Höhen entstammen einer örtlichen Höhenaufnahme



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) BBAuG i.d.F. vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979 und BauVO i.d.F. vom 15.9.1977)

1 Bauliche Nutzung
a) Art der baulichen Nutzung: (§ 5 1 - 15 BauVO)
WB - besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauVO.
Ausnahmen im WB: Gemäß § 1 (6) BauVO sind die Ausnahmen im WB § 4a (3) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
MK - Kerngebiet gemäß § 7 BauVO.
Ausnahmen im MK: Gemäß § 7 (2) 7 BauVO sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig. Gemäß § 1 (5) BauVO ist die Nutzung Tankstellen § 7(2)5 BauVO sowie Vergnügungsstätten § 7(2)2 BauVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) BauVO ist die Ausnahme § 7 (3) 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
b) Maß der baulichen Nutzung: (§ 5 16 - 21a BauVO)
Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauVO)
g = geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauVO. Die Bauweise sind entsprechend den Pläneinzeichnungen einzuhalten.
a = abweichende Bauweise. Die Bauweise ist geschlossen gemäß § 22 (3) BauVO. Die Bauweise sind entsprechend den Pläneinzeichnungen einzuhalten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf auch an die hinteren Grundstücksgrenzen gebaut werden.

3 Nebenanlagen: (§ 23 (5) i.V. mit § 14 (1) BauVO)
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften B 6. Nebenanlagen, die zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 (2) BauVO als Ausnahme zulässig.

4 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) 2 BBAuG)
Die in Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WB	Besonderes Wohngebiet (§ 4 BauVO)	MK	Kerngebiet (§ 7 BauVO)
----	-----------------------------------	----	------------------------

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

III	Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 18 BauVO i.V. mit § 2 (5) LBO)
08	Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)
24	Geschosflächenzahl (§ 20 BauVO)
SD 48°-58°	Satteldach - Dachneigung (§ 73 (1) 1 LBO)
PD	Pultdach
FD	Flachdach

BAUWEISE

g	geschlossene Bauweise (§ 22 (1) BauVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauVO)
→	Firstrichtung (§ 73 (1) 1 LBO)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art d. b. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform/ Dachneigung

VERKEHRSFLÄCHEN

43350	Gehweg (§ 9 (1) 11 BBAuG)
43400	Fahrbahn mit Straßenvisier und gepl. Straßenhöhe
43500	Mischfläche (Fahr- und Fußgängerverkehr)
P	Öffentlicher Parkplatz
V	Verkehrsfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 172 (2) 3 StPO

GRÜNFLÄCHEN

grGr	private Grünfläche "Garten"
------	-----------------------------

BEGRENZUNGSLINIEN

—	Baugrenze (§ 23 (3) BauVO)
—	Baulinie (§ 23 (2) BauVO)
—	überbaubare Grundstücksfläche
—	nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BBAuG)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauVO)
*****	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes) (§ 9 (7) BBAuG)

SONSTIGE PLANZEICHEN

St	Fläche für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBAuG)
gr, fr	Gehrecht, Fahrrecht (§ 9 (1) 21 BBAuG)
X	Gebäudeabbruch zur Entkernung bzw. Neubebauung (§ 10 (1) StBauFG)
○	Fläche für das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) 25a BBAuG)
●	Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern
—	Zu- und Ausfahrtsverbot
x 43350	bestehende Höhen der Verkehrsflächen am Hausgrund
△	Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BBAuG) Umformstation
D	Allgemeines Kulturdenkmal (§ 2 DschG)
▨	Gebäudehöhen (§ 73 (1) 7 LBO) max. Gebäudehöhe (Traufhöhe)

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 (4) BBAuG vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979)

1 Gebäudehöhen: (§ 73 (1) 7 LBO)
Die in Plan eingetragenen max. Gebäudehöhen (gemessen bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite) dürfen nicht überschritten werden. Die Differenz der Gebäudehöhen zwischen direkt nebeneinanderliegenden Gebäuden, auch bei festgelegter gleicher max. Gebäudehöhe, muß mindestens 0,50 m betragen. Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe, gemessen zwischen der tiefsten Stelle der geplanten Geländeoberfläche am Gebäude und dem Schnittpunkt der Außenwand und Dachhaut, darf innerhalb der mit z = 1 ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen max. 3,00 m betragen.

2 Dachform, Dachneigung: (§ 73 (1) 1 LBO)
Zulässig sind:
Satteldächer mit jeweils symmetrischer Dachneigung zwischen 48° und 58°. Innerhalb der mit Flachdach festgesetzten Flächen sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis 3° zulässig. Die Arika der Flachdächer ist ziegelgedeckt auszuführen.
Die geneigten Dächer sind mit naturrotter Tonüberdeckung ziegelgedeckt auszuführen.
Als Dachaufbauten sind nur Holzbauelemente mit geneigter Dachfläche zulässig. Die Länge der einzelnen Giebel darf nicht mehr als 2,50 m betragen. Dachgaupen müssen an der Traufhöhe mind. 0,50 m und am Ortsgang mind. 2,50 m vom Hausgrund zurückgesetzt werden.

3 Dachgestaltum: (§ 73 (1) 1 LBO)
Außenantennen sind nicht zugelassen. Das Gebiet vor der Deutschen Bundespost mit Breitbandkabel erschlossen. An diese ist nach Möglichkeit anzuschließen.

4 Antennen: (§ 73 (1) 3 LBO)
Außenantennen sind nicht zugelassen. Das Gebiet vor der Deutschen Bundespost mit Breitbandkabel erschlossen. An diese ist nach Möglichkeit anzuschließen.

5 Niederspannungsfreileitungen: (§ 73 (1) 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

6 Einfriedigungen: (§ 73 (1) 5 LBO)
Es sind nur Hecken oder Ilexen mit eingezogenen Maschendrahtzäunen zulässig.

7 Pflanzgebot: (§ 9 (1) 25a BBAuG)
Die in Plan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Pläneinzeichnung mit standortgerechten heimischen Einzelbäumen bzw. Heckensträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

8 Grünflächen: (§ 9 (1) 15 BBAuG)
Innerhalb der als private Grünfläche "Garten" festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 (4) BBAuG vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979)

1 Gebäudehöhen: (§ 73 (1) 7 LBO)
Die in Plan eingetragenen max. Gebäudehöhen (gemessen bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite) dürfen nicht überschritten werden. Die Differenz der Gebäudehöhen zwischen direkt nebeneinanderliegenden Gebäuden, auch bei festgelegter gleicher max. Gebäudehöhe, muß mindestens 0,50 m betragen. Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe, gemessen zwischen der tiefsten Stelle der geplanten Geländeoberfläche am Gebäude und dem Schnittpunkt der Außenwand und Dachhaut, darf innerhalb der mit z = 1 ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen max. 3,00 m betragen.

ALS ENTWURF GEANDERT UND ANERKANNT:
ELLWANGEN DEN 24.10.1985/02.06.1987
10.06.1986 STOLL
LEITER DES STADTPLANUNGS-UND HOCHBAUAMTES

KREIS OSTALB STADT ELLWANGEN GEMARKUNG ELLWANGEN	NR PLANBETRIEB NR. 01,6
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 a ABS 1 BBAUG BEFASST AM 05.07.1979 UND IM MITTEILUNGSBLATT NR. 43 ÖRTLICH BEKANNTGEMACHT AM 26.10.1979	BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 2 a BBAUG LAUT BESCHLUSS VOM 29.03.1979 DURCHFÜHRT AM 06.11.1979 UND VOM 07.11.1979 BIS 22.11.1979
ENTWURF FERTIGT Kommunalentwicklung Baden-Württemberg STUTTGART 28.10.1985	ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEMÄSS AM 12.06.1985 UND ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 2 a ABS 6 BBAUG LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 26 VOM 07.07.1986 BIS 07.08.1986
SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BBAUG UND § 11 LBO BEFASST AM 23.10.1986	GENEHMIGUNG GEMÄSS § 11 BBAUG UND § 11 ABS 5 LBO DURCH PARLAMENTARISCHES REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ERTEILT MIT ERLAß VOM 12.02.1987 13-251-2210-016 ELLWANGEN
RECHTVERBINDLICH GEMÄSS § 12 BBAUG DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 15 AB 16.04.1987	ZUR BEURKUNDUNG BAURECHTSAM ELLWANGEN DEN 20. MAI 1987

**Stadtplanungsamt
706 Ellwangen**

ELLWANGEN

**BEBAUUNGSPLAN
SANIERUNG
ELLWANGEN WEST
QUARTIER 5
BACHGASSE -
HAFNERGASSE**

Kommunalentwicklung Baden-Württemberg
In Zusammenarbeit mit:
vermessungsbüro c. grosskopf gmbh 7031 GARTINGEN
SCHWARZWALDSTR. 15
TELEFON 07141 2391

0 5 10 20m
M 1:250