

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

( § 9 (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 )

WB - besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO.  
Ausnahmen im WB: Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen im WB  
§ 4a (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes  
und somit nicht zulässig.

MK - Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO.  
Ausnahmen im MK: Gemäß § 7 (2) 7 BauNVO sind Wohnungen oberhalb des  
ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.  
Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die Nutzung Tankstellen § 7(2)5 BauNVO  
sowie Vergnügungststätten § 7(2)2 BauNVO nicht zulässig.  
Gemäß § 1 (6) BauNVO ist die Ausnahme § 7 (3) 1 BauNVO  
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht  
zulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung: ( §§ 16 - 21a BauNVO )

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosflächenzahl  
entsprechend den Einschrieben im Plan.

### 2 Bauweise: ( § 22 BauNVO )

g = geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO.  
Die Bauweise sind entsprechend den Planeinzeichnungen  
einzuhalten.

a = abweichende Bauweise. Die Bauweise ist geschlossen  
gemäß § 22 (3) BauNVO. Die Bauweise sind entsprechend  
den Planeinzeichnungen einzuhalten. Innerhalb der über-  
baubaren Grundstücksflächen darf auch an die hinteren  
Grundstücksgrenzen gebaut werden.

### 3 Nebenanlagen: ( § 23 (5) i.V. mit § 14 (1) BauNVO )

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht  
zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen  
entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften B 6.  
Nebenanlagen, die zur Ableitung von Abwasser dienen,  
sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig.

### 4 Stellung der baulichen Anlagen: ( § 9 (1) 2 BBauG )

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend  
einzuhalten.

**5 Flächen für Garagen und Stellplätze: ( § 23 (5) BauNVO und § 9 (1) 2 BBauG )**

Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den für Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig.

**6 Geh- und Fahrrechte: ( § 9 (1) 21 BBauG )**

Die im Plan mit gr 1 und fr 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 16/4 und 22/4 belastet.

Die im Plan mit gr 2 und fr 2 gekennzeichneten Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 15 und 16/4 belastet.

Die im Plan mit gr 3 und fr 3 gekennzeichneten Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 22/4 und 15 belastet.

Die im Plan mit gr 4 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

**7 Pflanzgebot: ( § 9 (1) 25a BBauG )**

Die im Plan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung 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 im 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 = I 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 Attika der Flachdächer ist ziegelgedeckt auszuführen.

3 Dachgestaltung: ( § 73 (1) 1 LBO )

Die geneigten Dächer sind mit naturroter Tonbiberschwanzziegeldeckung auszuführen.

Als Dachaufbauten sind nur Dachgaupen mit geneigter Dachfläche zulässig. Die Länge der einzelnen Gaupe darf nicht mehr als 2,50 m betragen. Dachgaupen müssen an der Trauf mind. 0,50 m und am Ortsgang mind. 2,50 m vom Hausgrund zurückgesetzt werden.

4 Antennen: ( § 73 (1) 3 LBO )

Außenantennen sind nicht zugelassen. Das Gebiet wird von 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 Hecken mit eingezogenen Maschendrahtzäunen zulässig.

C Hinweise

Der Bebauungsplan befindet sich im Bereich des Ensemble "Altstadt Ellwangen". Bezüglich der Baugenehmigung ist deshalb außer der Landesbauordnung die Satzung über das Ensemble "Altstadt Ellwangen" zu berücksichtigen.

ALS ENTWURF GEANDERT UND ANERKANNT:

ELLWANGEN DEN 24. 10. 1985 / 02. 06. 1986/

10. 06. 1986 STOLL

*s/ll*

LEITER DES STADTPLANUNGS- U. HOCHBAUAMTS