



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 (5) BauNVO sind die Ausnahmen im WB § 4a (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
Ausnahmen im MK: MK - Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO. 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 Vergnügungstätten § 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, -nd- und Geschößflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.
- 2 Bauweise:** (§ 22 BauNVO)
o - offene Bauweise § 22 (2) BauNVO.
g - geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO. Die Bauweise sind entsprechend den Planeinzeichnungen einzuhalten. § 6 (1) 4 LBO bleibt von dieser Festsetzung unberührt.
- 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 Firetrichtungen sind zwingend einzuhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WB	Besonderes Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MK	Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
III	Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 16 BauNVO i.V. mit § 2 (5) LBO)
08	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
20	Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)
SD48° 58'	Satteldach - Dachneigung (§ 73 (1) 1 LBO)
FD	Flachdach
BAUWEISE	
o	offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
g	geschlossene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)
→	Firetrichtung (§ 73 (1) 1 LBO)
NUTZUNGSSCHABLONE	
Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung
VERKEHRSFLÄCHEN	
43x00	Fußweg
Mischfläche	(Fahr - und Fußgängerverkehr) (§ 9 (1) 11 BBAUG)
P	öffentlicher Parkplatz
V	Verkehrsmittel als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 (2) 3 StVO
GRÜNFLÄCHEN	
PrivGr	private Grünfläche " Garten " (§ 9 (1) 15 BBAUG)

- 5 Flächen für Garagen und Stellplätze:** (§ 23 (5) BauNVO und § 9 (1) 2 BBAUG)
Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den für Garagen oder Stellplätzen ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 6 Pflanzgebot:** (§ 9 (1) 25a BBAUG)
Die im Plan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten heimischen Einzelaubäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.
Innerhalb der als private Grünfläche " Garten " festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig, ausgenommen ausgewiesene Flächen für Stellplätze.
- 7 Grünflächen:** (§ 9 (1) 15 BBAUG)
Innerhalb der als private Grünfläche " Garten " festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig, ausgenommen ausgewiesene Flächen für Stellplätze.
- 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 der 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 Grad. Innerhalb der mit Flachdach oder Satteldach festgesetzten Flächen sind Flachdächer oder Satteldächer von 48 bis 58 Grad zulässig.

- 3 Dachgestaltung:** (§ 73 (1) 1 LBO)
Die geneigten Dächer sind mit naturroter Tonbier - schwanzziegeldeckung 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 Traufe 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 anzuschließen.
- 5 Niederspannungsfreileitungen:** (§ 73 (1) 4 LBO)
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.
- 6 Einfriedigungen:** (§ 73 (1) 5 LBO)
Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf 0,80 m nicht überschreiten. Es sind nur Hecken und mit Pflanzen eingewachsene Maschendrahtzaune zulässig.
- 7 Gestaltung von Garagen- und Ausfahrten und privaten Zugängen:** (§ 73 (1) 5 LBO)
Die Befestigung vor den privaten Garagen bzw. Stellplätzen und die Befestigung der privaten Zugänge muß durchgehend ohne Tiefbord, im selben Belag wie anschließende öffentliche Verkehrsfläche ausgeführt werden. Stellplätze innerhalb der privaten Grünflächen sind als begrünte Stellplätze anzulegen.
- C Hinweise**
Der Bebauungsplan befindet sich im Bereich des Ensembles " Altstadt Ellwangen ". Bezüglich der Baugenehmigung ist deshalb außer der Landesordnung die Satzung über das Ensemble " Altstadt Ellwangen " zu berücksichtigen.

ANGEZEIGT
Regierungspräsidium
Stuttgart
REGIERUNGSPRÄSIDIUM
STUTTGART
11. JAN. 1988

M 1:250

Sämtliche Höhen entstammen einer örtlichen Höhenaufnahme
Höhenangaben im neuen System

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN/JAGST
GEMAINDE : ELLWANGEN
PLANGEBIET NR.: 621.40.0..6

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BBAUG GEFASST AM 22.07.1979 UND IM AMTSBLATT NR. 43 DURCHGEFÜHRT AM 26.11.1979 UND VOM 22.10.1979 BIS 22.11.1979

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 2 A BBAUG LAUT BESCHLUSS VOM 23.03.1979 DURCHGEFÜHRT AM 26.11.1979 UND VOM 22.10.1979 BIS 22.11.1979

ENTWURF ÖFFENTLICH
Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg
Entwurf-Nr. 04.06.1987 UND ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 2 A ABS. 6 BBAUG LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 23 VOM 22.06.1987 BIS 22.07.1987

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BBAUG UND § 73 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST AM 27.08.1987

ERKLÄRUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS STUTTGART GEM. § 11 ABS. 3 BAUGH UND § 73 ABS. 5 LBO, DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD. VOM 11.01.1988 AZ.: 22.281.2210.216

AUSGEFERTIGT: ELLWANGEN, DEN 25.01.1988
IN VERTRETUNG: DR. DIETERICH BÜRGERMEISTER

STADTVERBÄNDLICH GEMÄSS § 12 BBAUG DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 4 AB 29.1.1988
BEKANNTMACHUNG: DR. DIETERICH BÜRGERMEISTER ELLWANGEN/JAGST DEN 22.2.1988

ELLWANGEN

Kommunalentwicklung
Baden-Württemberg
VERMESSUNGSBÜRO
GROSSKOPF GmbH

BEBAUUNGSPLAN SANIERUNG ELLWANGEN WEST QUARTIER 6 HAFNERGASSE - HIRTENGASSE

0 5 10 20m
M 1:250