

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 Bebauungs-
planes 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 Vergnügungsstätten

§ 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 Geschoßflächenzahl
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 Fest-
setzung 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 Ab-
wasser dienen, sind gemäß § 14 (2) BauNVO als Aus-
nahme 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 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 Einzellaubbäumen zu bepflanzen und zu unterhalten.

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 = 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 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 Tonbiber -
schwanzziegeldeckung auszuführen.
Als Dachaufbauten sind nur Dachgauben mit geneigter
Dachfläche zulässig. Die Länge der einzelnen Gaupe
darf nicht mehr als 2,50 m betragen. Dachgauben müssen
an der Traufe mind. 0,50 m und am Ortgang 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 er -
schlossen. 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 Garagenein- 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 Landesbauordnung die Satzung über
das Ensemble " Altstadt Ellwangen " zu berücksichtigen.