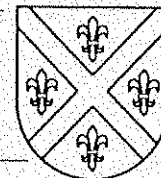


Stadt Ellwangen (Jagst)



**Bebauungsplan
"Sanierung Ellwangen West
Quartier 7
Hirtengasse - Aalener Straße"**

Inhalt

	Seite
1 Planungsrechtliche Festsetzungen	
1.1 Art der baulichen Nutzung	2
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Bauweise	3
1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	4
1.5 Stellung der baulichen Anlagen	4
1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4
1.7 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4
1.8 Flächen für die Abfallbeseitigung	4
1.9 Öffentliche Grünflächen	5
1.10 Private Grünflächen	5
1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen	5
1.12 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	5
1.13 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers	5
2 Örtliche Bauvorschriften	
2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
2.2 Werbeanlagen	6
2.3 Antennen	7
2.4 Niederspannungsleitungen	7
2.5 Ordnungswidrigkeiten	7
3 Bodenverkehrsrechtliche Festsetzungen	
3.1 Teilungsgenehmigung	7
4 Nachrichtliche Übernahmen	
4.1 Kulturdenkmale	7
4.2 Schutz des Grundwassers	8
5 Hinweise	
5.1 Satzung über die Gesamtanlage Altstadt Ellwangen (Jagst)	8
5.2 Lärmschutz	8
5.3 Bodendenkmale	8
5.4 Planunterlage	8
Aufstellung, Ausfertigung, Bearbeitung	9

Fortsetzung Seite 2 bis 9

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch -BauGB- vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
zuletzt geändert am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137),

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiete

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan:

1. **WB - Besonderes Wohngebiet** gemäß § 4a BauNVO.
2. **MK - Kerngebiet** gemäß § 7 BauNVO.

1.1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WB

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4a Abs. 3 BauNVO:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen,

sind nicht zulässig.

1.1.3 Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im MK

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1. Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
2. Tankstellen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sind nicht zulässig.

1.1.4 Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen im MK (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

Sonstige Wohnungen im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig.

1.1.5 Unzulässigkeit von Ausnahmen im MK

Ausnahmen im Sinne von § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO:

- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen), sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

1.2.2 Überschreitung der Obergrenzen im WB (§ 17 Abs. 3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl kann gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO bis zu dem im Plan festgesetzten Wert überschritten werden.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden als NN-Höhen festgesetzt. Die Höhen gelten für den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Bei nebeneinander liegenden Gebäuden muss, auch bei gleicher festgesetzter maximaler Gebäudehöhe, eine Höhendifferenz von 0,5 m eingehalten werden.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einschriebe im Plan:

1. Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan.

2. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO:

Die Gebäude müssen entlang den festgesetzten Baulinien geschlossen errichtet werden.

Im übrigen dürfen die Gebäude geschlossen errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

1. Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (VG): Marienstraße.
2. Sammelstraße: Marienstraße mit Fahrbahn und Gehwegen.
3. Sammelstraße: Aalener Straße mit Fahrbahn, Gehwegen, öffentlichen Parkflächen (P) und Grünanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Verkehrsgrünflächen).

Zulässig sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen.

1.7 Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

1.8 Flächen für die Abfallbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan:

Wertstoff-Sammelplatz.

1.9 Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

Grünanlage mit Bäumen.

Zulässig sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen.

1.10 Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnungen und Einschriebe im Plan:

Grünanlage mit Bäumen.

Zulässig sind die mit der wesensmäßigen Nutzung verbundenen und für die Nutzung notwendigen oder nützlichen Einrichtungen.

1.11 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im Plan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten heimischen Einzelbäumen zu bepflanzen und zu unterhalten (groß- und mittelkronige Laubbäume).

1.12 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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 3,5 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

1.13 Flächen für unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

2 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung -LBO- vom 08.08.1995 (GBl. S. 617),
zuletzt geändert am 15.12.1997.

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäudefassaden sind mit Putz zu gestalten. Ab dem 1. OG sind die Fenster als stehende Rechteckformate in Holz, weiß lackiert, auszuführen. Schaufensteranlagen sind durch mindestens 0,5 m breite Mauerpfeiler zu gliedern. Nach außen sind Leibungen von mindestens 0,1 m auszubilden. Korbmarkisen sind nicht zulässig.

2.1.1 Dachform, Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Die geneigten Dächer sind mit jeweils symmetrischer Dachneigung herzustellen.

2.1.2 Dachdeckung, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit einer nicht engobierten, naturroten Biberschwanzziegeldeckung auszuführen.

Als Dachaufbauten sind nur Dachgaupen mit geneigter Dachfläche und senkrechten Seitenflächen zulässig. Die Länge der einzelnen Gaupe darf nicht mehr als 2,5 m betragen. Dachgaupen müssen an der Traufseite mind. 0,5 m und am Ortgang mind. 2,5 m vom Hausgrund zurückgesetzt werden. Ortgang und Traufe sind als profiliertes Putzgesims auszubilden.

Fledermausgaupen sind nicht zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Liegende Dachfenster sind nur als Ausnahme zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind an Gebäuden zulässig als Werbung in Schrift und Zeichen unterhalb der Fensterbrüstungshöhe des 1. Obergeschosses. Es sind nur Buchstaben und Zeichen von maximal 0,4 m Höhe zulässig. Stechschilder sind nur bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

Entlang der West- und Südwestseite des WB sind Werbeanlagen nicht zulässig.

2.3 Antennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Auf Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig. Parabolantennen auf Dächern müssen sich diesen farblich harmonisch anpassen. Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne (gesondert stehende Antenne, die einen größeren Teil der Empfangsgeräte in der Gemeinde versorgen kann) bzw. Kabelanschluß möglich ist, müssen Empfangsgeräte an diese angeschlossen werden. Einzelne Außenantennen, auch Parabolantennen, dürfen dann nicht mehr errichtet werden.

2.4 Niederspannungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsleitungen sind als Freileitungen nicht zulässig.

2.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

3 Bodenverkehrsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage:
§§ 19 bis 28 BauGB

3.1 Teilungsgenehmigung

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

4 Nachrichtliche Übernahmen

Rechtsgrundlage:
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Kulturdenkmale

1. Siehe Einzeichnungen im Plan.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Kulturdenkmale gemäß §§ 2, 12 oder 28 Denkmalschutzgesetz -DSchG-:

Bau- und Kunstdenkmale:

Marienstraße 44, ehemaliges Torhaus,
(Hirtengasse 14), Stadtmauer,
Hirtengasse 18, verputztes Fachwerkhaus auf der Stadtmauer,
(Hirtengasse 20), Stadtmauer,
(Hirtengasse 22/24), Stadtmauer und Stadtmauerturm,

(Hirtengasse 26), Stadtmauer,
(Hirtengasse 28), Stadtmauer.

Archäologische Denkmalpflege:

Bereich Hirtengasse und zwischen Marienstraße 44 und 41 spätmittelalterliche Stadt-I
befestigung und abgegangenes Steintor (SG).

An der Erhaltung der Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse.

4.2 Schutz des Grundwassers

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grund-
wasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüg-
lich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zu-
lässig.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer
ist unzulässig.

5 Hinweise

5.1 Satzung über die Gesamtanlage Altstadt Ellwangen (Jagst)

Der Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich der „Satzung über die Gesamtanla-
ge Altstadt Ellwangen (Jagst)“ vom 19.07.1984. An der Erhaltung des geschützten Bildes
der Gesamtanlage besteht ein öffentliches Interesse. Auf die Genehmigungspflichten ge-
mäß § 4 dieser Satzung wird hingewiesen.

5.2 Lärmschutz

Aufgrund der tangierenden Bahnlinie ist im gesamten Quartier mit Überschreitungen der
Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil I zu rechnen.

Es sind deshalb die Grundrisse der Gebäude dementsprechend auszurichten. Gegeben-
enfalls sind Schallschutzfenster einzubauen.

5.3 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss mit Bodendenkmalen gerechnet werden.

Auf die Meldepflicht von Funden und die übrigen Bestimmungen gemäß § 20 Denkmal-
schutzgesetz wird hingewiesen.


5.4 Planunterlage

Planunterlage des Stadtplanungsamtes auf der Grundlage von BGRUND-Daten des
Staatlichen Vermessungsamtes Ellwangen (Jagst). Stand: September 1998.

Aufstellung:

Stadt Ellwangen (Jagst)

Ellwangen, den 17.8.1999

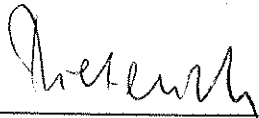


Dr. Dieterich
Oberbürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ellwangen, den 17.8.1999



Dr. Dieterich
Oberbürgermeister

Bearbeitung:

KOMMUNALENTWICKLUNG

Stuttgart, den 04.03.1999 / 01.07.1999
Mü/lud

i.v.ppa 

Dr. Haag



i.A. Mühleisen