

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.

Gemäß § 4a (4) 1 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses
nur Wohnungen zulässig.

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.

Gemäß § 7 (2) 7 BauNVO sind Wohnungen oberhalb des ersten
Vollgeschosses allgemein zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die Nutzung § 7 (2) 5 BauNVO nicht
zulässig.

Ausnahmen im MK: 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 Geschößflächenzahl
entsprechend den Einschrieben im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

g- geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO.

a- abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf auch
an die hinteren Grundstücksgrenzen gebaut werden.

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

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Neben-
anlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Aus-
genommen hiervon sind Einfriedigungen entsprechend den
bauordnungsrechtlichen Festsetzungen B 7. Nebenanlagen, die
der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ab-
leitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 (2) BauNVO als
Ausnahme zulässig.

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

Die im Plan eingetragenen First- und Gratrichtungen
sind zwingend einzuhalten.

5 Garagen: (§ 23 (5) BauNVO und § 9 (1) 2 BBauG)

Oberirdische Garagen ^{und Stellplätze} sind nicht zulässig. Unterirdische
Garagengeschosse sind nur innerhalb der für Gemeinschafts-
tiefgaragen ausgewiesenen Fläche zulässig.

6 Gehrechte: (§ 9 (1) 21 BBauG)

Die im Plan mit gr 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zu-
gunsten des Eigentümers von Flst. Nr. 64/1 zu belasten. Die im Plan mit
gr 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer
des Tiefgaragen-Notausganges zu belasten.
Die im Plan mit gr 3 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten
des Eigentümers von Flst. Nr. 59 sowie der Benutzer des Tiefgaragen-Not-
ausganges zu belasten.

7 Leitungsrecht: (§ 9 (1) 21 BBauG)

Die im Plan mit lr gekennzeichnete Fläche ist mit einem
Leitungsrecht zugunsten der Flst. 62/2 und 65/1 zu belasten.

8 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 unter-
halten.

9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: (§ 9 (1) 11 BBauG)

- a) Die durch Schraffur gekennzeichnete öffentliche Verkehrsfläche der Pfarrgasse wird als Fußgängerzone im Sinne von § 41 (2) StVO (Verkehrszeichen 241) festgesetzt.
- b) Der durch Schraffur gekennzeichnete restliche Teil der öffentlichen Verkehrsfläche Pfarrgasse innerhalb des Geltungsbereiches wird als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne von § 42 (4a) StVO (Verkehrszeichen 325) festgesetzt.

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 von Außenwand und Dachhaut, darf innerhalb der mit Z=I ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen max. 3,00 m, und der mit Z=II ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche max. 5,80 m betragen.

2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: (§ 73 (1) 1 LBO)

Die Tiefgarage ist erdgedeckt auszubilden. Die Oberfläche ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

3 Dachform, Dachneigung: (§ 73 (1) 1 LBO)

Zulässig sind:
Satteldächer oder Walmdächer entsprechend dem Einschrieb im Plan mit jeweils symmetrischer Dachneigung zwischen 48° und 58°. Innerhalb der mit Flachdach festgesetzten Flächen sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis 3° zulässig. Die Atika der Flachdächer ist ziegelgedeckt auszuführen.
Innerhalb der mit Pultdach festgesetzten Flächen sind nur Pultdächer mit Glasdeckung und einer Neigung von 20° zulässig.

4 Dachgestaltung: (§ 73 (1) 1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit naturroter Tonbierschwanzziegeldeckung 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.

5 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.

6 Niederspannungsfreileitungen: (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

7 Einfriedigungen: (§ 73 (1) 5 LBO)

- a) Die im Plan eingetragenen geplanten Mauern sind bis 1,80 m Höhe über dem geplanten Gelände zulässig.
- b) Sonst 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.