

KREIS : OSTALBKREIS  
STADT : ELLWANGEN  
GEMARKUNG : --  
FLUR : --

(25)  
PLANGEBIET NR.: - 621.4014 -

ENTWURF GEFERTIGT  
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST  
  
DEN 25.10.1993 / 14.04.1994 *ML*

VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB  
IM ENTWURF DURCH GEMEINDERAT  
BESCHLOSSEN  
  
AM 18.11.1993

ANHÖRUNG DER BETROFFENEN EIGENTÜMER  
UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS  
§ 13 ABS. 1 BAUGB DURCHGEFÜHRT  
  
VOM 27.12.1993 BIS 28.01.1994

VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 UND  
§ 10 BAUGB VOM GEMEINDERAT ALS SATZUNG  
BESCHLOSSEN  
  
AM *12.10.1996*

AUSGEFERTIGT:  
ELLWANGEN/J., DEN *16.1.96*  
  
IN VERTRETUNG  
DR. DIETERICH  
*Dieterich*  
BÜRGERMEISTER

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT  
NR.: *07* AM *26.01.1996*  
ZUR BEURKUNDUNG  
BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST  
DEN *12. Feb. 1996*

ERKLÄRUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTT-  
GART GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB UND § 73  
ABS. 5 LBO, DASS KEINE VERLETZUNG VON  
RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD.  
VOM *09.01.1996*  
AZ. *22-251-2210-14 Ellwangen/Jagst...*

# ELLWANGEN



## BEBAUUNGSPLAN "WOLFGANGSKLINGE"

VEREINFACHTE ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG  
"KLINGENWIESEN - DALKINGER STRASSE" GEN. 04.08.1967



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Wolfgangsklinge"  
(vereinfachten Änderung der Bebauungsplanerweiterung "Klingenwiesen-Dalkinger  
Straße" in Kraft getreten am 04.08.1967)

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 und  
Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz i.d.F. vom 22.04.1993 wird in  
Ergänzung der Planeinzeichnung folgendes festgesetzt:

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

#### A 1. Bauliche Nutzung:

##### A 1.1 Art der Nutzung: (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

##### A 1.2 Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß  
§ 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

##### A 1.3 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosßflächenzahl ent-  
sprechend den Einschrieben im Plan.  
Tiefgaragen werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet  
(§ 19 Abs.4, Nr.3 BauNVO).

#### A 2. Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

#### A 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen: (§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO und § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in den  
nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, mit  
Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den bauordnungs-  
rechtlichen Vorschriften unter B, sowie Stellplätzen.

Ein nicht genehmigungspflichtiges Vorhaben, kann als  
Ausnahme in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche  
zugelassen werden.

Garagen, Tiefgaragen und überdachte Stellplätze sind nur in  
den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit  
Ga, TG oder Ü ST bezeichneten Flächen zulässig.

Vor der Garage ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein  
Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

**A 4. Grünordnung: (§ 9 Abs.1, Nr.25a+b BauGB)**

Pflanzbindung:

Der im Plan gekennzeichnete Einzelbaum ist 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.

Bei Abgang ist er durch einen gleichartigen innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

Pflanzgebot:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten Einzelaubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Im einzelnen sind dies

- Einzelbäume (Hochstamm) z.B. heimische Obstgehölze.

Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983, geändert durch Gesetz vom 01.04.1985, 22.02.1988 und 08.01.1990 sowie § 9 Abs.4 BauGB)

**B 1. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)**

Sofern im Plan eine durchbrochene Pfeillinie dargestellt ist, ist die Firstrichtung entsprechend der einen oder anderen Eintragung zulässig.

Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die in einzelnen Bereichen als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

**B 2. Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1, Nr.7 LBO)**

bei I max. 3,00 m

bei II max. 6,00 m

bei III talseitig max. 7,00 m  
bergseitig max. 6,00 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der, ausweislich dem einzelnen Baugesuch, geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Die Beschränkung der Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile, welche bis zu 1/3 der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe zulässig sind.

**B 3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens 1,00 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen bzw. Trockenmauern bis max. 0,50 m Höhe erfolgen.

**B 4. Dachform und Dachneigung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)**

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldächer mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch beidseitig gleiche Neigung und Walmdächer.

**B 5. Dachdeckung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)**

Die geeigneten Dächer sind mit rot bis rotbraunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Bei Wintergärten und Anlagen für Solarheizungen können Ausnahmen zugelassen werden.

**C HINWEISE**

**C 1. Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung wird der seit herige Beb.Plan "Erweiterung Klingenwiesen-Dalkinger Straße" zwischen Wolfgangsklinge und Friedhofsstraße, in Kraft getreten am 04.08.1967, aufgehoben.

**C 2. Hinweis des Landesdenkmalamtes:**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren sind die Anforderungen des sogenannten Umgebungsschutzes nach § 15 Abs. 3 DSchG zu beachten. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.