



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan  
"Berliner Straße - Haller Straße-Nord"  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**BAUUNRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 BauVO i.d.F. vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979 und BauVO i.d.F. vom 15.9.1977 sowie i. V. mit der Fassung vom 26.06.1982)

**1. Bauliche Nutzung**

a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1-15 BauVO)

GE<sub>01</sub> - Gewerbegebiet nach § 8 BauVO gem. § 1(5) BauVO werden die allgemein zulässigen Nutzungsarten wie folgt eingeschrieben:  
Nicht zulässig sind Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup> sowie Baumärkte und Anlagen die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 24.07.1985 genehmigungsbedürftig sind.

GE<sub>02</sub> - Gewerbegebiet nach § 8 BauVO gem. § 1(5) BauVO werden die allgemein zulässigen Nutzungsarten wie folgt eingeschrieben:  
Nicht zulässig sind Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup>, sowie Verbraucherärkte und Anlagen die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 24.07.1985 genehmigungsbedürftig sind.

MI<sub>1</sub> - Mischgebiet nach § 6 BauVO gem. § 1(5) BauVO werden die allgemein zulässigen Nutzungsarten wie folgt eingeschrieben:  
Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sind nicht zulässig.

MI<sub>2</sub> - Mischgebiet nach § 6 BauVO gem. § 1(5) BauVO werden die allgemein zulässigen Nutzungsarten wie folgt eingeschrieben:  
Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

b) Ausnahmen: (§ 1 Abs. 6 BauVO)  
zu MI<sub>1</sub> + MI<sub>2</sub>  
Ausnahmen in Sinne von § 4(3) BauVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16-21a BauVO)  
Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

**2. Bauweise:** (§ 22 BauVO)  
Offen (§ 22 Abs. 3 BauVO).  
Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauVO in Sinne der offenen Bauweise, Gebäude von mehr als 50 m Länge sind jedoch zulässig.

**3. Nebenanlagen:** (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs. 1 BauVO)  
Nebenanlagen in Sinne von § 14 Abs. 1 BauVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den bauunrechtlichen Vorschriften unter 3 nicht zulässig.

**4. Garagen:** (§ 23 Abs. 5 BauVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAu)  
Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. Stellplätze:** (§ 9(1) BBAu)  
Im Gewerbegebiet sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur in der mit ST gekennzeichneten Fläche zulässig.

**6. Öffentliche Grünflächen:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAu)  
Grünanlagen:  
Innerhalb der öffentlichen Grünanlagen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

**7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:** (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 + Abs. 2 BBAu)  
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Böschungseinschnitte) sowie erforderliche Schutzbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Handsteinsicherbau) sind auf den anrenzenden Grundstücken zu dulden.

**8. Sichtflächen:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBAu)  
Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, nichtbehindernden Bepflanzung und Benutzungen freizuhalten. Straßener, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

**9. Pflanzrebot:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBAu)  
a) Die ausgewiesenen Baumstandorte sind in Sinne der schematischen Planzeichnung mit hochstämmigen, heimischen Laubbucharten zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.  
b) Die als heckenartige Strauchpflanzungen festgelegten Flächen sind in Sinne der schematischen Planzeichnung als lebende Einfriedigung zur optischen Gliederung des Baugebietes mit heimischen Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.  
c) Die als bodendeckende Pflanzung festgesetzten Flächen sind in Sinne der schematischen Planzeichnung als lebende Einfriedigung anzulegen und dauernd zu unterhalten. Einmalige Anpflanzung und dauernd zu unterhalten. Einmalig auszuführen, die die Stellplätze zur Bundesstraße gegen Nordrichtung absechirmen werden.

**10. Pflanzbindung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBAu)  
Die in Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauphase jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.  
Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,0 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden.

**11. Leitungsrecht:** (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BBAu)  
Die mit Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche umfasst den Schutzstreifen unter der oberirdischen 10-kV-Leitung und wird zumasten der EVS belastet.

**BAUUNRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

(§ 73 LBO i.d.F. vom 29.11.1983 und § 9 Abs. 4 BauVO i.d.F. vom 15.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979)

**1. Gebäudehöhen:** (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)  
in GE<sub>01</sub> und GE<sub>02</sub>  
bei I traufseitig max. 4,50 m  
am First max. 9,00 m  
bei II traufseitig max. 6,00 m  
am First max. 11,00 m  
in MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub>  
traufseitig max. 6,00 m  
am First max. 10,00 m  
an Trauf und First jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausschließlich dem einzelnen Hausnusch geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

**2. Aufschüttungen und Abrabungen:** (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)  
Aufschüttungen und Abrabungen sind in Sinne einer Geländemodellierung bis höchstens je 1,20 m zulassen.  
In MI<sub>1</sub> sind zur Anpassung der vorhandenen Böschung an die Erdreichsoberfläche Ausnahmen zulässig.  
Der Höhenunterschied zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder Ähnliches erfolgen.

**3. Dachform und Dachneigung:** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:  
Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung je nach Planeinschrieb.  
Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:  
Flachdächer bis zu 3° Neigung oder Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung entsprechend wie durch Planeinschrieb für das Hauptgebäude festzulegen.

**4. Dachaufbauten und Dachanschnitte:** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Dachaufbauten und Dachanschnitte sind ab Dachneigungen von 35° zulassen, soweit sie bei Dachaufbauten 2/3 und bei Dachanschnitten 1/3 der Baugrundfläche nicht überschreiten und waagrecht gemessen vom Baugrund der Dachtraufseite mind. 0,75 m und zum Baugrund des Giebelis mind. 1,50 m entfernt sind.

**5. Dachdeckung:** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.  
Bei nachweiliger Verwendung von Solaranlagen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.  
Grundsätzlich ist jedoch bei möglicher Materialauswahl immer das dem Zielschick in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden.  
Außerdem sind für Dachflächen von Wintergärten Eindeckungen mit Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

**6. Einfriedigungen:** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)  
Die Höhe der Grundstückseneinfriedigungen entlang der Straßeneckensumme darf 0,40 m nicht überschreiten.  
Bei den einzelnen Grundstückseneinfriedigungen bis zur Verkehrshöhe 0,80 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzläden, geschlossene Holz-Flechtwände, Hecken oder bepflanzte Einfriedigungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig.  
Schlicht unmittelbar an die Straßeneckensumme die Fahrbahn an (z.B. kein Gebüsch oder Schrambord, Straße B und Weg C), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßeneckensumme jeweils 0,50 m nicht unterschreiten.  
Bei Befriedigungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch zurückzuschneiden einzuhalten.  
Ausnahme:  
Die Bauerechtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen beidseitig eingepflanzte leichte Einfriedigungen (z.B. Maschendraht) bis max. 1,00 m Höhe zulassen.

**7. Stellplätze:** (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)  
Parkierungsanlagen mit über 3 Stellplätzen sind durch oberflächenbeständige nicht nur zu markieren, sondern auch zu gliedern. Mind. 30 % der Flächen für den ruhenden Verkehr (einschließlich Fahrradstellplätze) sind mit einem wasserdurchlässigen, staubfreien Belag zu versehen, z.B. Betonpflaster in Sand verlegt.

**8. Rundfunk- oder Fernsehantennen:** (§ 73 Abs. 1, Nr. 3 LBO)  
Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

**9. Niederspannungsfreileitungen:** (§ 73 Abs. 1, Nr. 4 LBO)  
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

**C. HINWEISE**  
1. Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:  
Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfasst und ersetzt teilweise folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:  
"Klosterfeld II" von am 09.05.1986 rechtskräftig seit 27.05.1986  
Aufgrund technischer Zwänge (bestehendes Kanalnetz und Tonnenschleusen) verlaufen die geplanten Kanäle teilweise relativ niedriger unter der Straßeneckensumme. Bei Ausföhrung eines Kelleranschusses ist darauf insbesondere im Bereich des MI<sub>2</sub>, aber je nach Planung des Einzelobjekts auch im übrigen Baugebiet eine private Abwasserhebung anzuordnen.

2. Hinweis Wasserentwässerung:  
Aufgrund technischer Zwänge (bestehendes Kanalnetz und Tonnenschleusen) verlaufen die geplanten Kanäle teilweise relativ niedriger unter der Straßeneckensumme. Bei Ausföhrung eines Kelleranschusses ist darauf insbesondere im Bereich des MI<sub>2</sub>, aber je nach Planung des Einzelobjekts auch im übrigen Baugebiet eine private Abwasserhebung anzuordnen.

**Art der baulichen Nutzung**

GE<sub>01</sub> - Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauVO)

MI - Mischgebiet (§ 5 BauVO)

Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 18 BauVO)

**Mass der baulichen Nutzung**

II - Zahl der Vollgeschosse (Eckstrassen) (§ 18 BauVO in Verbindung mit § 2 Abs. 5 LBO)

0,4 - Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)

0,8 - Geschosflächenzahl (§ 20 BauVO)

18-28 - Dachneigung (§ 111 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

**Bauweise**

a - Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BBAu, § 22 und 23 BauVO)

o - abweichende Bauweise

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Dachform	

**Grünflächen**

Grünanlage (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BBAu)

Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BBAu)

Pflanzrebot (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BBAu)

für flächenhafte Anpflanzung

für heckenartige Strauchpflanzung

**Verkehrsflächen**

Damm

Befahrbarer Weg

Fuß- u. Radweg

Fußweg

Öffentliche Parkplätze

Ein- und Ausfahrtverbot

Sichtfläche

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)

**Versorgungsflächen**

Elektrizität:  
Umformstation (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BBAu)

**Begrenzungslinien**

Bauweise  
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BBAu)  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und 22 BBAu)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4 BauVO) (§ 16 Abs. 5 BauVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauVO)

Ursprünglicher Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

mit Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BBAu)

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 18 BauVO)

Grünanlage (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BBAu)

Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BBAu)

Pflanzrebot (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BBAu)

für flächenhafte Anpflanzung

für heckenartige Strauchpflanzung

Damm

Befahrbarer Weg

Fuß- u. Radweg

Fußweg

Öffentliche Parkplätze

Ein- und Ausfahrtverbot

Sichtfläche

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)

Verkehrsrain als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BBAu)



KREIS STADT GEMEINSCHAFT FLUR	ORTSNAME ELLWANGEN/JAGST ELLWANGEN/JAGST	PLANGEST. NR.: 621,40,17...
AUFSTELLUNGSBEZUGSNUMMER UND IN AMTSBLATT NR. 44 AM 31.10.1985	BRUNNENBEZUGSNUMMER UND DURCHFÖHRUNG AM 11.11.1985	
ENTWURF VERFERTIGT STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN DEN 20.06.1986/08.12.1986	ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBEZUGSNUMMER UND ÖFFENTLICH AUSGEGEBEN VOM 20.06.1986 BIS 20.06.1986	
SATZUNGSBEZUGSNUMMER UND IN AMTSBLATT NR. 44 AM 31.10.1985	GENEHMIGUNGSBEZUGSNUMMER UND ÖFFENTLICH AUSGEGEBEN VOM 20.05.1987 AM 22.05.1987 BIS 22.05.1987	
AUSGEGEBEN AM 10. JULI 1987 VON IN VERBUNDUNG MIT DEM VERBUNDENEN AMTSBLATT NR. 22 AM 05.06.1987	RECHTSVERBUNDLICH GEMÄSS § 12 BRUNNEN, DIE DURCH BEWAUNGSPLÄNE AMTSBLATT NR. 22 AM 05.06.1987 ZU DEN VERBUNDENEN AMTSBLÄTTEN DES 11. ...	

**ELLWANGEN**

Stadtplanungsamt **BEBAUUNGSPLAN**  
**Berliner Str. -**  
**Haller Str. - Nord**

M. 1:500