



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauNVO i.d.F. vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979 und BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977 sowie i. V. mit der Fassung vom 26.06.1962)

1. Bauliche Nutzung
a) **Art der baulichen Nutzung:** (§§ 1-15 BauNVO)

GE₀₁ - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gem. § 1(5) BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
Nicht zulässig sind Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m², sowie Baumärkte und Anlagen die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 24.07.1985 genehmigungsbedürftig sind.

GE₀₂ - Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO gem. § 1(5) BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
Nicht zulässig sind Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m², sowie Verbrauchermarkte und Anlagen die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 24.07.1985 genehmigungsbedürftig sind.

MI₁ - Mischgebiet nach § 6 BauNVO gem. § 1(5) BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
Gebäude, die ausschließlich den Wohnzwecken dienen, sind nicht zulässig.

MI₂ - Mischgebiet nach § 6 BauNVO gem. § 1(5) BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig.

b) **Ausnahmen:** (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
zu MI₁ + MI₂
Ausnahmen im Sinne von § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2. Bauweise: (§ 22 BauNVO)
Offen (§ 22 Abs. 3 BauNVO).
Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO im 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 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Einfriedigungen unterhalb der baulichen Nutzung zulässig.

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

5. Stellplätze: (§ 9 (1) 4 BauNVO)
Im Gewerbegebiet sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen nur in der mit ST gekennzeichneten Fläche zulässig.

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

7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers: (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 + Abs. 2 BauNVO)
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Flächen (Grün- und Einbauflächen) sowie erforderliche Schutzanlagen bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Hand- und Fußgängerüberwege) sind auf den anrenzenden Grundstücken zu dulden.

8. Sichtflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)
Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtheilender Nutzung und Benutzungs frei zu halten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

9. Pflanzgebot: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO)
a) Die ausgewiesenen Baumstandorte sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit reifen, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

b) Die als heckenartige Strauchpflanzungen festgelegten Flächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung als lebende Einfriedigung zur optischen Gliederung des Bauviertels mit heimischen Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

c) Die als bodendeckende Pflanzungen festgelegten Flächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung als bodendeckende Pflanzungen mit niedrigen, heimischen Sträuchern oder Bodendeckern anzulegen und dauernd zu unterhalten. Im Läng der Haller Straße - B 290 - ist im Bereich von Stellplätzen die Benutzungs so dicht auszuführen, daß die Stellplätze nur bei Bedarf gegen Blendwirkung abgeschirmt werden.

10. Pflanzbindung: (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauNVO)
Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten, insbesondere ist während der Bauphase jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Leitungsgrößen sind in einem Bereich von 3,5 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden.

11. Leitungsrecht: (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauNVO)
Die mit Leitungsrecht gekennzeichnete Fläche umfaßt den Schutzstreifen unter der oberirdischen 110-V-Leitung und wird zum Nutzen der EVS belastet.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs. 4 BauNVO i.d.F. vom 18.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979)

1. Gebäudehöhen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
im GE₀₁ und GE₀₂
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

im MI₁ und MI₂
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 Bauwesen geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachstuhl.

2. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Sinne einer Geländemodellierung bis höchstens je 1,20 m zulässig.
Im MI₂ sind zur Anpassung der vorhandenen Bausubstanz an die Erdschneefußhöhen Ausnahmen zulässig.
Der Geländeausgleich 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 festgelegt.

4. Dachaufbauten und Dachanschnitte: (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Dachaufbauten und Dachanschnitte sind ab Dachneigungen von 28° zulässig, soweit sie bei Dachaufbauten 2/3 und bei Dachanschnitten 1/3 der Baukörperhöhe nicht überschreiten und waagrecht gemessen vom Baukörper der Dachtraufkante mind. 0,75 m und zum Baukörper des Giebels 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 nachweislicher Verwendung von Solaranlagen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.
Grundsätzlich ist jedoch bei möglicher Materialauswahl immer das Zielbild in Farbe und Struktur ähneltete 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 Grundstücksneinfriedigungen entlang der Straßengrenzanlinie darf 0,40 m nicht überschreiten.
Zwischen den einzelnen Grundstücksneinfriedigungen darf die Höhe der Einfriedigung von der Bauweise bis zur Verkehrshöhe 0,80 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzröhre, geschlossene Holz-Flachröhre, Hecke oder bewurzelte Pflanzen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig.
Schließt unmittelbar an die Straßengrenzanlinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrambord, Straße 3 und Weg 1), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßengrenzanlinie jeweils 0,50 m nicht unterschreiten.
Bei Befriedigungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch zurückstehende einzubehalten.

Ausnahme:
Die Baurechtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen beidseitig eingepflanzte leichte Einbaumauern (z.B. Maschendrahtzäune) bis max. 2,00 m Höhe zulassen.

7. Stellplätze: (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)
Parkierungsanlagen mit über 3 Stellplätzen sind durch oberflächeneinstellung nicht nur zu markieren, sondern auch zu gliedern. Mind. 50 % der Flächen für den ruhenden Verkehr (einschließlich Fahrsassen) 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 folgende rechtskräftige Bebauungspläne:
"Klosterfeld II" von 09.05.1966
rechtskräftig seit 27.05.1966

Aufgrund technischer Zwänge (bestehendes Kanalnetz und Tonnage) verlaufen die geplanten Kanäle teilweise relativ niedriger unter der Straßenoberfläche. Bei Ausföhrung eines Kellergrabens ist deshalb insbesondere im Bereich des MI₂, aber je nach Planung des Einzelobjekts auch im übrigen Bauviertel eine private Abwasserhebeanlage erforderlich.

2. Hinweis Wasserentwässerung:
Aufgrund technischer Zwänge (bestehendes Kanalnetz und Tonnage) verlaufen die geplanten Kanäle teilweise relativ niedriger unter der Straßenoberfläche. Bei Ausföhrung eines Kellergrabens ist deshalb insbesondere im Bereich des MI₂, aber je nach Planung des Einzelobjekts auch im übrigen Bauviertel eine private Abwasserhebeanlage erforderlich.

Art der baulichen Nutzung

- GE₀₁ Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 5 BauNVO)
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 18 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse (Wohngeschosse) (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 5 LBO)
- 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 0,6 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 18°-28° Dachneigung (§ 111 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Bauweise

- a Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO, § 22 und 23 BauNVO)
- o abweichende Bauweise
- o offene Bauweise

Nutzungsschablone

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

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauNVO)
- Grünanlage
- Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauNVO)
- für Einzelbäume
- Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauNVO)
- für Einzelbäume
- für flächenhafte Anpflanzung
- für heckenartige Strauchpflanzung

Verkehrsflächen

- (§ 9 Abs. 1, Nr. 11, 26 und Abs. 2 BauNVO)
- Damm
- Straßenverkehrsneinlinie
- Gehweg
- Fahrbahn mit gepfl. Höhenlage 0,80 m u. oem. Längs- und Quergefälle
- Gehweg
- Einschnitt
- Befahrbarer Weg
- Fuß- u. Radweg
- Fußweg
- Öffentliche Parklätze
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Sichtfläche
- Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)



Versorgungsflächen

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

Begrenzungslinien

- Bauweise: Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO) nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und 22 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO) (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
- Ursprünglicher Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne
- mit Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauNVO)

Bauweise

- a Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO, § 22 und 23 BauNVO)
- o abweichende Bauweise
- o offene Bauweise

Nutzungsschablone

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

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauNVO)
- Grünanlage
- Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauNVO)
- für Einzelbäume
- Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauNVO)
- für Einzelbäume
- für flächenhafte Anpflanzung
- für heckenartige Strauchpflanzung

Verkehrsflächen

- (§ 9 Abs. 1, Nr. 11, 26 und Abs. 2 BauNVO)
- Damm
- Straßenverkehrsneinlinie
- Gehweg
- Fahrbahn mit gepfl. Höhenlage 0,80 m u. oem. Längs- und Quergefälle
- Gehweg
- Einschnitt
- Befahrbarer Weg
- Fuß- u. Radweg
- Fußweg
- Öffentliche Parklätze
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Sichtfläche
- Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)

KREIS OSTALB STADT ELLWANGEN/JAGST BEWAUNGSPLAN ELLWANGEN/JAGST FLUR 1	PLANGEST. NR.: 621.40.17...
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 A ABS. 1 BAUDG. GEFASST AM 27.03.1985 UND IM AMTSBLATT NR. 44 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT AM 31.10.1985	BENUTZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 A ABS. 1 BAUDG. GEFASST AM 27.03.1985 UND IM AMTSBLATT NR. 44 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT AM 31.10.1985
ENTWURF GEFERTIGT STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN DEN 20.06.1986/08.12.1986	ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEFASST AM 27.03.1985 UND IM AMTSBLATT NR. 44 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT AM 31.10.1985
SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BAUDG. UND § 10 BAUDG. GEFASST AM 27.03.1985	GENEHMIGUNG GEMÄSS § 11 BAUDG. UND § 73 ABS. 5 LBO DURCH DAS REGIE- RUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ERTEILT MIT KLASSE VOM 20.05.1987 AK. 11.22.241.22.10.12.3.
AUSGEPERTIGT 10. JULI 1987 FELDMANN, DR. IN VERRETUNG DR. DIETERICH BREMENHOFER	RECHTSVERBINDLICH GEMÄSS § 12 BAUDG. DURCH BEWAUNGSPLAN AMTSBLATT NR. 22, AM 05.06.1987 ZUR BEKUNDTUNG BREMENHOFER ELLWANGEN/JAGST DES...

ELLWANGEN

BEBAUUNGSPLAN
Berliner Str. -
Haller Str. - Nord

Stadtplanungsamt
ELLWANGEN/JAGST

M. 1:500