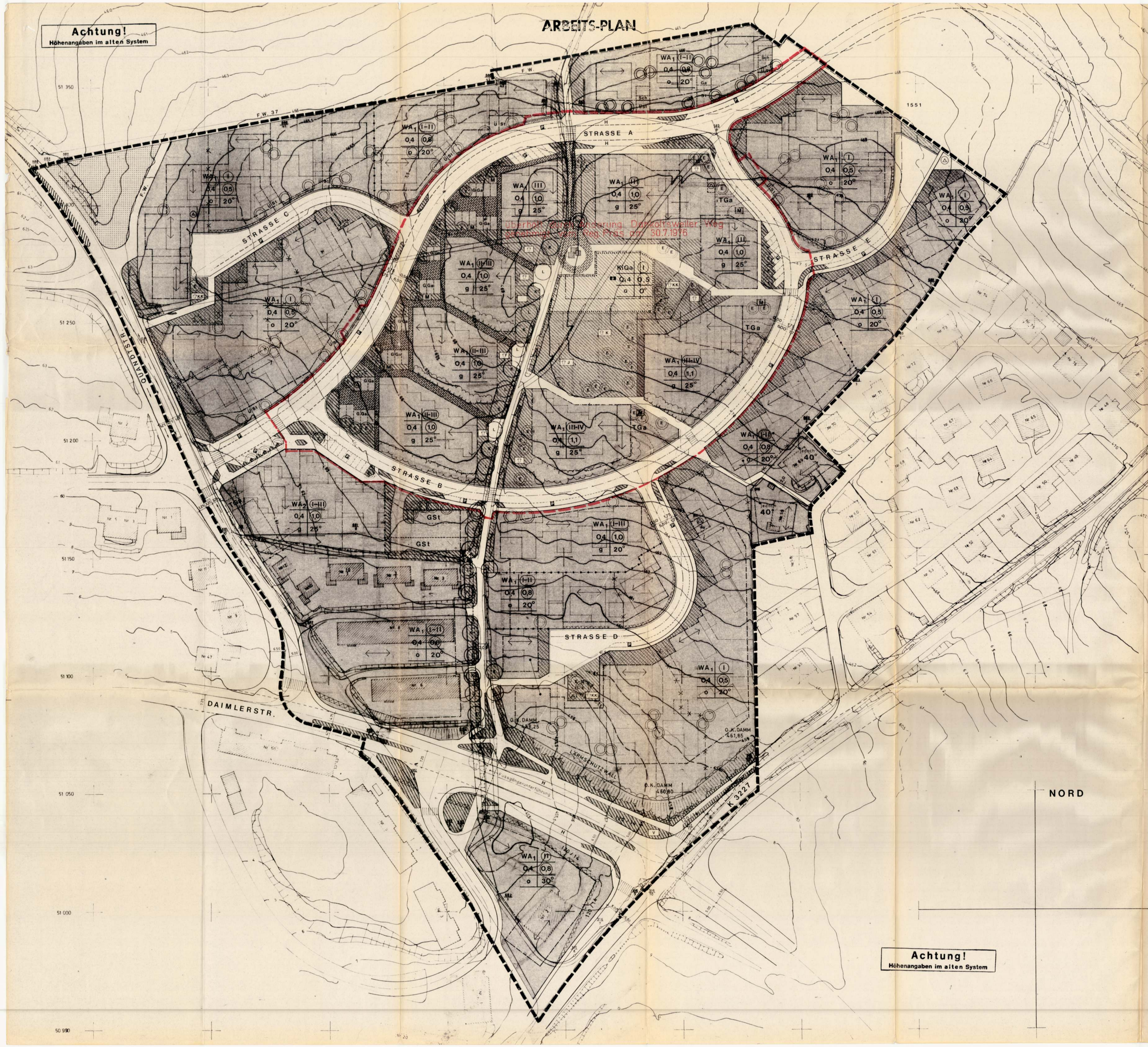


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplanentwurf "Dankoltsweiler Weg" vom 14. 11. 1974

Gemarkung Ellwangen

Stadt Ellwangen

Ostalbkreis

In der Stadt Ellwangen besteht seit Jahren ein Mangel an Baugrundstücken für die verschiedenen Bauformen. Der Gemeinderat der Stadt hat daher am 22. 10. 1970 beschlossen, für das Gebiet im Bereich des "Dankoltsweiler Weges" einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Beratungsstelle für Bauleitplanung beim RPS wurde am 15. 3. 1972 mit der Ausarbeitung eines Bebauungsvorschlages beauftragt.

Das Gelände ist im gemeinsamen FNPE der ÖVE-Ellwangen als geplantes Wohnbaugebiet dargestellt. Bei der abschließenden Besprechung des FNPE am 11. 9. 1974 wurden von den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Planungsabsicht vorgetragen.

Zwischen dem weitgehend bebauten Wohngebiet "Schafhoffeld" im Norden der Stadt Ellwangen und der auf der Gemarkung Holbach in den 50er Jahren entstandenen Siedlung "Rot Kreuz" liegt das noch unbebaute Gebiet von ca. 7, 5 ha, das nur 1, 5 km vom Stadtkern entfernt ist. Es ist gekennzeichnet durch den alten Baumbestand entlang des "Dankoltsweiler Weges". Dieser Weg führt aus der Stadtmitte über den höchsten Punkt des Gebietes, von wo aus ein guter Überblick über die Stadt, das "Schloß ob Ellwangen" und den "Schönenberg" möglich ist, weiter zu dem Sport- und Erholungsgebiet um den Kressbachsee.

Die Begrenzung im Norden ergibt sich aus der Topographie. Die Flächen südlich des Feldweges Nr. 37 und westlich des Flurstücks Nr. 1551 können noch an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden. Im Süden wird das Gebiet von der geplanten "Nordspange", Daimlerstraße, tangiert und indirekt über die Quandtstraße von Westen her erschlossen. Bei einer späteren Erweiterung nach Nord-Osten ist eine Anbindung an die K 3227 beim Feldweg Nr. 1 möglich.

Die Grundidee der Planung geht von der Erhaltung des Dankoltsweiler Weges als Hauptfußgängerbereich aus. Dieser soll aktiviert werden durch die Anordnung von abwechslungsreich gestalteten Spielplätzen für Kinder der verschiedenen Altersgruppen, aber auch für Erwachsene und ruhigere Zonen für die Älteren. Außerdem ist die Fläche für einen Kindergarten vorgesehen. Die Ausweitung der Grünzone um den Kindergarten bildet zugleich die Mitte des für Geschoßwohnungsbau vorgesehenen Teilgebietes im Bereich der Geländekuppe. Die anschließende ein- und zweigeschossige Bebauung bildet den Übergang zu den vorhandenen Siedlungen und zur freien Landschaft.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Hauptsammelstraße A, die durch die Straße B zu einem Ring ergänzt wird. Die Einfamilienhausgebiete sind durch drei Stichstraßen mit Wendeplatten erschlossen.

Für den ruhenden Verkehr sind 0, 25 öffentliche Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen.

Die östlich der Quandtstraße vorhandene ältere Bebauung ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden, weil die auf Flurstück Nr. 1709/2 vorhandenen Gemeinschaftsstellplätze im Zuge der geplanten Nordspange wegfallen werden. Als Ersatz wurde eine Fläche nördlich des Gebäudes Nr. 3 festgesetzt. Für die 2-3-geschossigen Reihenhäuser bzw. Geschoßbauten westlich des Dankoltsweiler Weges sind oberirdische Gemeinschaftsgaragen vorgesehen, während für die 3-4-geschossigen Gebäude lediglich Zufahrten für Tiefgaragen im jeweiligen Untergeschoß festgesetzt sind.

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern wird die Einbindung der Einzelgaragen in die Wohngebäude oder die Anordnung von Doppelgaragen angestrebt. Als flächen- und kostensparende Variante wird der Bau von überdachten, offenen Stellplätzen mit vorgefertigten Schrankelementen für Autozubehör und Gartengeräte vorgeschlagen.

Im Hinblick auf die ständig steigenden Ansprüche an die Wohnqualität soll durch eine umfassende Grünordnung der Wohnwert der Siedlung erhöht werden. Die Gestaltungsmöglichkeiten für die Grünflächen wurden dabei bewußt eingeschränkt, auch um die Anlage- und Unterhaltungskosten niedrig zu halten.

Die Bedeutung des Dankholtsweiler Weges als grüne Verbindung zwischen Stadtzentrum und Landschaft sowie als Erholungszone mit Spieleinrichtungen für ca. 1000 Einwohner in einem Nahbereich von ca. 500 m Radius rechtfertigt die Festsetzung der begleitenden Grünflächen als öffentliches Grün zumindest auf der Seite mit dem alten Baumbestand.

Der Kindergarten wurde den öffentlichen Spielflächen räumlich zugeordnet. Damit soll ermöglicht werden, daß die Spielflächen des Kindergartens sowie die öffentlichen Spielflächen teilweise und (oder) zeitweise gemeinsam genutzt werden können. Kindergarten und öffentliche Spielflächen sollten deshalb auch gemeinsam gestaltet werden, wobei die Möglichkeiten einer Nutzungsverflechtung zu prüfen wären.

Öffentliche Spielplätze für die Einzelhäuser sind im Bereich der Wendehämmer angeordnet, da sich dort erfahrungsgemäß Kinder zum Rollschuhlaufen, Ballspiel etc. aufhalten. So sind die Kinder nicht nur auf den Wendehammer als einziger Spielmöglichkeit angewiesen.

Es wurde davon ausgegangen, daß bei der Bebauung zwischen der Straße A und der Straße B der Anteil der von der Gemeinschaft zu unterhaltenden Flächen möglichst gering gehalten wird. Anlage, Nutzung und Unterhaltung der südlichen Grundstücksanteile soll deshalb den Bewohnern der jeweiligen Erdgeschoßwohnung überlassen werden. Zur Abschirmung gegenüber den Nachbarwohnungen wird ein Flechtzaun von 1, 50 m Höhe mit darüber liegendem Balken vorgesehen. Mit Hilfe von Kletterpflanzen läßt sich so der Sichtschutz an den gewünschten Stellen auf 2, 10 m erhöhen, ohne daß die ohnehin schmalen Gartenwohnbereiche zu wenig belichtet werden. Die übrigen Grundstücksteile, z. B. Kinderspielplätze, Schutzpflanzungen, Gemeinschaftsgaragen und die mit öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind von der jeweiligen Eigentümergemeinschaft einer Hausgruppe anzulegen und zu unterhalten.

Die Wohngärten der Einfamilienhäuser entlang der Durchgangsstraße sind zur Straße hin orientiert und damit in ihrer Benutzbarkeit beeinträchtigt. Die vorgesehenen Sichtschutzzäune sollen den nicht einsehbaren und damit vielfältiger nutzbaren Gartenraum vergrößern. Außerdem wird das Straßenbild durch die begrünten Zäune in Verbindung mit den Garagenhöfen zum wohnlichen Charakter der Siedlung beitragen.

Die Vorgärten der Einfamilienhäuser sollen offen gehalten und nur an den Gebäuden höher bepflanzt werden, um ein einheitliches und großräumiges Straßenbild zu erreichen. Die vorgeschriebene Baumpflanzung zwischen den Gebäuden soll die Bebauung räumlich schließen. Außerdem werden hierdurch ungünstige klimatische Nebenwirkungen der Gebäudeabstände (Winddüsen) gemildert.

Um die Siedlung "Rot Kreuz" besser mit dem Fußwegenetz und den öffentlichen Einrichtungen des neuen Baugebietes zu verbinden, sind die Gebäude Nr. 59 und 69 einbezogen und ein Durchgang für Fußgänger zwischen den beiden Gebäuden vorgesehen worden.

Für die Versorgung des Geltungsbereiches des BPE und die drei anschließenden, bereits bestehenden Baugebiete mit insgesamt ca. 1000 Einwohnern ist in zentraler Lage ein Kindergarten für zwei Gruppen geplant.

Außerdem wird in verkehrsgünstiger Lage, an der westlichen Einmündung der Straße B in die Straße A, die Einrichtung einer Gaststätte und einiger Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf ermöglicht durch die Festsetzung von "Allgemeinem Wohngebiet", wobei die Ausnahmen des § 4 (3) 1. - 6. BauNVO zugelassen sind. Im gesamten übrigen Gebiet sind diese "Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet" nicht zulässig, sodaß die entsprechenden Einrichtungen nur in der jeweils optimalen Lage errichtet werden können.

Der Bebauungsplan "Dankoltsweiler Weg" wird die Erschließung des ersten größeren Wohngebietes in Ellwangen, nach den verschiedenen Eingemeindungen, vorbereiten. Dabei sollen auch die neueren Erkenntnisse des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Deshalb soll bei allen Neubauten auf die Verbrennung von festen und flüssigen Brennstoffen verzichtet werden. Dies wird einerseits mit der differenzierten Höhenentwicklung der Bebauung, die gegenseitige Störung durch Raucheinwirkung befürchten ließe, andererseits zum Schutz wertvoller, historischer Bausubstanz im Osten des Gebietes begründet.

Entlang der geplanten Nordspange und an der Einmündung der K 3227 ist ein Lärmschutzwall vorgesehen, um den Straßenlärm, insbesondere aus dem Bereich des Knotenpunktes, von den künftigen Wohngebäuden abzuhalten.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den im Zuge der Nordspange in der Daimlerstraße im Bau befindlichen Hauptsammler, zunächst in die bestehende mechanische Kläranlage der Stadt, später in die neue mech.-biologische Kläranlage, deren Bau im Jahre 1975 begonnen werden soll. Die zum Bau notwendigen Mittel sind in den Haushaltsplänen 1974 und 1975 enthalten.

Die Wasserversorgung wird vom Zweckverband Riesgruppe bzw. den Stadtwerken übernommen. Der Anschluß an die Versorgungsnetze von Strom, Gas und Telefon ist gesichert.

In den noch nicht überbauten Teilen des Geltungsbereiches des BPE "Dankoltsweiler Weg" sind vorgesehen:

ca. 37 eingeschossige Einfamilienhäuser
ca. 15 zweigeschossige Einzelhäuser
ca. 25 Reihenhäuser in Gruppen
ca. 88 Wohnungen in Geschoßbauten,

insgesamt ca. 180 Wohneinheiten, was bei 3, 0 E/WE ca. 540 Einwohnern entspricht.

Das Brutto-Neubauland beträgt ca. 7, 4 ha, davon entfallen ca. 25 % auf öffentliche Flächen.

Die Kosten der inneren Erschließung betragen voraussichtlich:

Straßen, Gehwege, Grünflächen	820 000. -- DM
Beleuchtung	88 000. -- DM
Grunderwerb	463 000. -- DM
Kanalisation	450 000. -- DM
Wasserleitungen	195 000. -- DM
Gasleitungen	200 000. -- DM
	2 216 000. -- DM

Diese Kosten werden zu 90 % auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Die äußere Erschließung ist vorbereitet durch Vergabe des Sammelkanals in der Daimlerstraße und durch den Bau eines Wasserhochbehälters auf dem "Schönenberg". Die nicht im Plan dargestellten Einrichtungen der Infrastruktur sind vorhanden. Bodenordnende Maßnahmen werden von der "Deutschen Stadtentwicklungs- und Kreditgesellschaft mbH" zusammen mit der Ausführung der gesamten Erschließungsarbeiten durchgeführt.

TEXTTEIL

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BBauG und BauNVO

1.1.	Art der baulichen Nutzung §§ 1 - 15 BauNVO	WA_1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1.-6. BauNVO sind nicht zulässig. § 1 (4) BauNVO WA_2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1.-6. BauNVO sind zulässig. § 4 (5) BauNVO
1.2.	Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 21 BauNVO	Z = I GRZ = 0,4 GFZ = 0,5 Z = II GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 Z = III GRZ = 0,4 GFZ = 1,0 Z = IV GRZ = 0,4 GFZ = 1,1
1.3.	Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO u. § 2(7)LBO	entsprechend den Einschrieben im Plan zwingend innerhalb der angegebenen Grenzen festgesetzt
1.4.	Bauweise § 9 (1) 1b BBauG und § 22 BauNVO	entsprechend den Einschrieben im Plan o = offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO g = geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO
1.5.	Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 1b BBauG	Die Pfeile setzen die Firstrichtung (parallel zur Gebäudelängsseite) und die Hauptrichtung der Gebäudeaußenwände zwingend fest. Die im Plan dargestellten Hausumrisse gelten als Anregung.
1.6.	Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) 1d BBauG	Erdgeschoß-Fußbodenhöhe max. 0,80 m über vorhandener Geländeoberflächen, im Mittel gemessen. (vergl.: 2.1.)
1.7.	Stellplätze und Garagen § 9 (1) 1e und 12. BBauG	Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 23 (5) BauNVO. Überdachte Stellplätze sind auf den dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
1.8.	Nebenanlagen § 14 (1) BauNVO	sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. § 14 (1) BauNVO
1.9.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 15. BBauG	Die im Plan festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume, Baumgruppen, Strauchgruppen sowie für bodendeckende Pflanzungen werden durch verschiedene Darstellungen und Zeichen im Einzelnen bestimmt. Auf den privaten Grundstücksflächen sind die Pflanzungen von den einzelnen Grundstücksbesitzern bzw. von "Eigentümergemeinschaften" herzustellen, zu unterhalten und zu pflegen.
1.10.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 16. BBauG	Die im Plan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung von einzelnen Alleebäumen sind durch Planzeichen näher bestimmt. Sollten solche Bäume eingehen, so sind sie durch Nachpflanzung derselben Art zu ersetzen.
1.11.	Freizuhaltende Sichtfelder § 9 (1) 16. BBauG	In den mit Zickzacklinie bezeichneten Grundstücksflächen dürfen Sträucher, Hecken, Einfriedungen und sonstige Nutzungen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (2) BBauG und § 111 LBO

2.1.	Gebäudehöhen § 111 (1) 8. LBO	Die endgültige Geländeoberfläche wird als Basis zur Berechnung der Gebäudehöhe festgesetzt. Z = I Höhe an höchstens einer Traufseite max. 4,25 m Z = II Höhe an höchstens einer Traufseite max. 6,25 m Z = III Höhe bergseits max. 9,75 m Z = IV Höhe bergseits max. 12,50 m gemessen zwischen endgültiger Geländeoberfläche und Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (Oberkante Sparren bzw. Oberkante Gesims oder Brüstung).
2.2.	Aufschüttungen und Abgrabungen § 111 (1) 1. LBO	sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
2.3.	Dachformen	entsprechend den Einschrieben im Plan. WA_1 Z = I Satteldach 20° Neigung; Z = I - II Satteldach 20° Neigung WA_1 und WA_2 Z = II - IV, Z = I - III von der tatsächlich überbauten Fläche sind min. 2/3 mit geneigten Dachflächen von 25° Neigung auszuführen. Bei den Satteldächern können die Firstlinien bis zu einem Viertel der Haustiefe aus der Gebäudemitte verschoben werden. Freistehende Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem horizontalen umlaufenden Gesims auszuführen.
2.4.	Äußere Gestaltung § 111 (1) 1. LBO	Die geneigten Dächer sind mit braunem Ziegelmaterial zu decken. Bei den Gebäudeaußenwänden sind "reines Weiß" und "grelle Farben" zu vermeiden. → Erdfarbenskala. Die mit öffentlichen Geh- und Fahrrechten belegten Flächen sind zu pflastern oder gleichwertig zu befestigen. ×
2.5.	Garagen § 111 (1) 6. LBO	Zwischen Garagentoren bzw. Stellplatzabsperrungen und öffentlicher Verkehrsfläche sind Mindestabstände von 5,50 m einzuhalten. Garagen sind gleichzeitig mit den Wohngebäuden zu planen.
2.6.	Einfriedungen	2.6.1. In den mit Planzeichen Nr. 4.24 gekennzeichneten Vorgartenflächen sind keine Einfriedungen zugelassen. 2.6.2. An den mit Planzeichen Nr. 4.26 gekennzeichneten Stellen können dunkelbraune Flechtzäune (z. B. BONGOSSI) in einer Höhe von 1,75 m bis 2,00 m (Oberkante horizontal) errichtet werden. Detail: Nr. 5.3. Andere Einfriedungen sind hier nicht zulässig. Türen in der Art des Zaunes sind an beliebiger Stelle zulässig. 2.6.3. An den mit Planzeichen Nr. 4.21 gekennzeichneten Stellen können einreihige freiwachsende Hecken der angegebenen Arten angepflanzt werden. Andere Einfriedungen sind hier nicht zulässig. 2.6.4. Hinter den mit Planzeichen Nr. 4.24 bezeichneten Vorgartenflächen sind zwischen den Gebäuden Weidezäune (Knüpfgitter an dunkelbraunen, runden Holzpfosten) von max. 0,75 m Höhe zulässig. Sie sind jedoch auf der Strassenseite mit Sträuchern zu bepflanzen. 2.6.5. Auf den Grenzen zwischen den einzelnen Grundstücken der ein- und zweigeschossigen Bebauung, sowie gegen landwirtschaftliche Grundstücke und Feldwege sind Weidezäune wie 2.6.4. zulässig. "Gegenüber Grundstücken, die regelmäßig mit Gespann oder Schlepper bearbeitet werden, ist ein Abstand von 0,50 m von der Grenze einzuhalten." § 11 (1) NRG 2.6.6. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind dunkelbraune Flechtzäune (z. B. BONGOSSI) auch auf der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 2,10 m zulässig. (Detail: 5.4.) 2.6.7. Für die Bebauung innerhalb des Straßenringes sind Flechtzäune wie 2.6.6. in Nord-Süd-Richtung, jeweils an der Ostgrenze einer Wohneinheit, auf eine Länge von mind. 6,0 m anzubringen und zu unterhalten. Detail: 5.3.
2.7.	Heizungsart § 111 (2) 3. LBO	Zum Schutz vor Luftverunreinigung dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dankoltsweiler Weg" feste und flüssige Brennstoffe für Koch- und Heizzwecke nicht verbrannt werden. Ausgenommen sind die bereits bestehenden Wohngebäude sowie die Benutzung von offenen Kaminen.

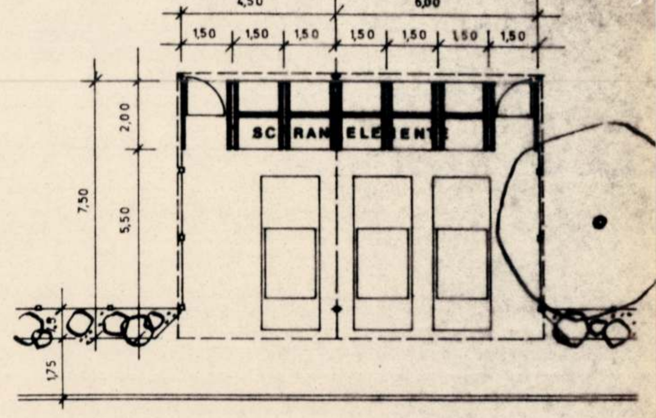
3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BBauG

zu 2.4. × Die im Plan eingetragenen Trafostationen müssen gestalterisch in gleicher Weise wie die direkt anschließenden Garagen durchgeführt werden.

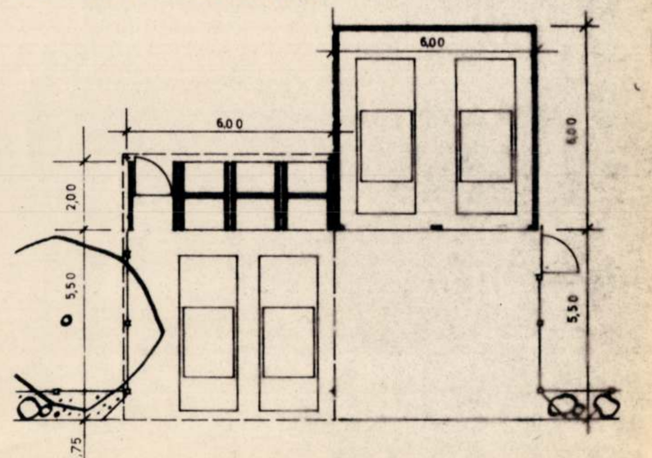
ZEICHENERKLÄRUNG

Nr.	Zeichen	Erklärung
4.1	WA_1	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO ohne Ausnahmen
4.2	WA_2	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO mit Ausnahmen
4.3		Gemeinbedarfsfläche Kindergarten § 9 (1) 8. BBauG
4.4		Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 10. BBauG
4.5		Sichtfelder § 9 (1) 16. BBauG
4.6		Öffentlicher Spielplatz, allgemein § 9 (1) 8. BBauG
4.7	KK	Öffentlicher Spielplatz für Kleinkinder
4.8	K	Öffentlicher Spielplatz für Kinder von 3 - 6 Jahren
4.9	J	Öffentlicher Spielplatz für Jugendliche
4.10		Spielplatz auf privaten Baugrundstücken nach LBO
4.11	V	Verkehrsgrün § 9 (1) 8. BBauG
4.12		Öffentliche Parkanlage § 9 (1) 8. BBauG
4.13	K	Bindung für die Erhaltung eines Alleebaumes (Aesculus parviflora = Kastanie)
4.14	L	Bindung für die Erhaltung eines Alleebaumes (Tilia cordata = Linde)
4.15	K	Pflanzgebot für einen Alleebaum, Standort zwingend. (Aesculus parviflora = Kastanie)
4.16	L	Pflanzgebot für einen Alleebaum, Standort zwingend, (Tilia cordata = Linde)
4.17	E	Pflanzgebot für einen Einzelbaum, Standort ungefähr. (Quercus pedunculata = Eiche)
4.18		Pflanzgebot für einen Einzelbaum, Standort ungefähr, Artenauswahl frei, ausgenommen rote, blaue und gelbe Belaubung oder Benadelung sowie panaschierte Arten.
4.19		Pflanzgebot für gemischte Baum- und Strauchbepflanzung. Zulässige Arten: Bäume: Quercus pedunculata - Stieleiche; Sorbus aucuparia - Eberesche; " suecica - "; " villmoriniana - " Sträucher: Taxus baccata - Eibe; Crataegus prunifolia - pflaumenblättriger Weißdorn; Crataegus monogyna - Weißdorn; Viburnum lantana - wolliger Schneeball; Cornus mas - Kornelkirsche; Ligustrum vulg. atrovirens - Liguster; Evonymus europaeus - Pfaffenhütchen Zusätzlich für die Straßenseite: Rosa virginiana - Wildrose; Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere; Ligustrum vulg. lodense - Zwergliguster Zusätzlich für die Gartenseite: Parkrosen Lichterloh; " Dirigent; " Paderborn; " Lyrik; " Klaus Groth
4.20		Pflanzgebot für Strauchgruppen. Zulässige Arten: Amelanchier laevis - Felsenbirne; Prunus laurocerasus Zabeliana - Kirschlorbeer; Pyracantha cocc., Bad Zwischenahn - Feuerdorn; Mahonia aquifolium - Mahonie
4.21		Pflanzgebot für einreihige, freiwachsende Hecken. Abstand der Pflanzen von der Grundstücksgrenze 1,20 m. Zulässige Arten: Pyracantha coccinea - Feuerdorn; Berberis hydr. gagnepainii - Berberitze; Berberis wilsoniae subcaulialata - Berberitze
4.22		Pflanzgebot für Vorpflanzung vor Flechtzäunen gem. Detail Nr. 5.3. Zulässige Arten: Hypericum pat. Hidcote Gold - Johanniskraut; Cotoneaster dammeri Skogsholmen - Zwergmispel; Lonicera heckrottii - Geißblatt; Clematis jackmanni - Waldrebe; Clematis montana rubens - Waldrebe
4.23		Pflanzgebot für bodendeckende Pflanzung. Zulässige Arten: Cotoneaster dammeri Skogsholmen - Zwergmispel; Symphoricarpus chen. Hancock - Schneebeere
4.24		Pflanzgebot für bodendeckende Pflanzung. Zulässige Arten: wie bei Nr. 4.23 oder reine Rasenfläche. Dazwischen sind einzelne Baum- und Strauchgruppen mit bis zu 3,0 m Abstand vom Gebäude zulässig.
4.25		Pflanzgebot für reine Rasenfläche.
4.26		Flechtzäune (z. B. BONGOSSI) wie Detail Nr. 5.3.
4.27	M	Standplätze für Müllbehälter Detail Nr. 5.5
4.28		Umspannstation
4.29	H	Bushaltestelle
4.30		Straßenbegrenzungslinie (Verkehrsflächen § 9 (1) 3. BBauG)
4.31		Schrammbord (Verkehrsflächen § 9 (1) 3. BBauG)
4.32		Fahrbahnen (Verkehrsflächen § 9 (1) 3. BBauG)
4.33		Öff. Parkfläche oder Verkehrsgrün (Verkehrsflächen § 9 (1) 3. BBauG)
4.34		Gehweg (Verkehrsflächen § 9 (1) 3. BBauG)
4.35		Straßenbegrenzungslinie (Verkehrsflächen § 9 (1) 3. BBauG)
4.36	F.W	Feldweg (Verkehrsflächen § 9 (1) 3. BBauG)
4.37		mit Fahrrecht für die Andienung des Kindergartens belastete Flächen § 9 (1) 11. BBauG
4.38		Mit öffentlichem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen § 9 (1) 11. BBauG
4.39	St	Stellplätze
4.40	GSt	Gemeinschafts-Stellplätze
4.41	ÜSt	Überdachte Stellplätze
4.42	Ga	Garagen
4.43	GGa	Gemeinschaftsgaragen
4.44	TGa	Zufahrt zu Tiefgaragen
4.45	Sch	Schrankelemente
4.46		Abgrenzung des Maßes der Nutzung
4.47		Grundstücksgrenzen vorhanden
4.48		Grundstücksgrenzen geplant
4.49		Baugrenzen § 23 (3) BauNVO
4.50		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (5) BBauG
4.51		Hauptrichtung der Gebäude (Firstrichtung)
4.52	I-II	Zahl der Vollgeschosse zwingend § 18 BauNVO
4.53	0,4	Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
4.54	1,0	Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO
4.55	o	Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
4.56	g	geschlossene Bauweise
4.57	20°	Dachneigung § 111 (1) LBO
4.58		Unterschiedliche Festsetzung

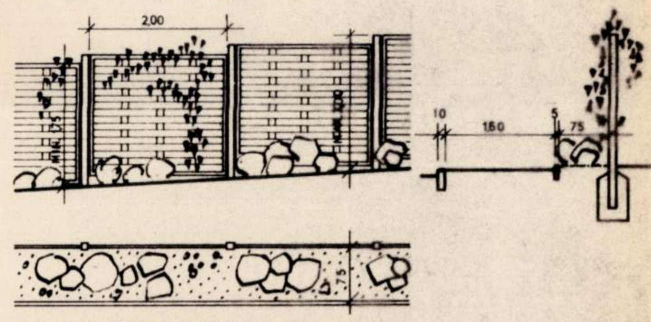
5.1 ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE M. 1:100



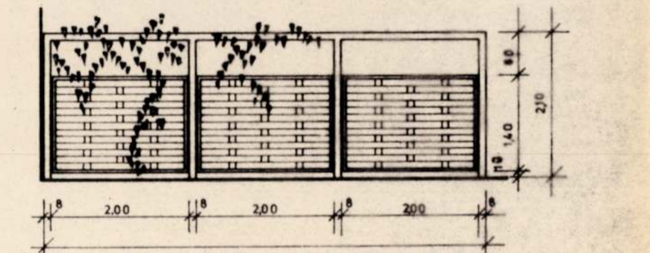
5.2 ÜST. + GARAGEN



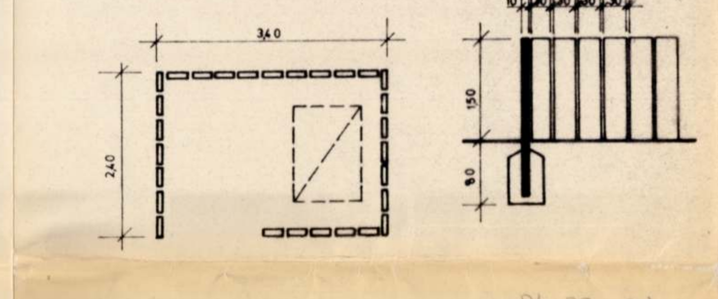
5.3 FLECHTZAUN A M. 1: 50



5.4 FLECHTZAUN B



5.5 MÜLLBEHÄLTER



=PS 33 3/
6457,47/182
VGH AS 15

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG öffentlich ausgelegt vom 9.12.1974 bis 10.1.1975

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht am 29.11.1974 im Mitteilungsblatt Nr. 48 bzw. in der Zeit vom ______ bis ______ durch ______

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 10.4.1975

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom Reg.Präs. mit Erlaß vom 27.8.1975 Nr. 13-2210-37 Ellwangen

Öffentlich ausgelegt mit Begründung, gemäß § 12 BBauG vom 22.9.1975 bis 7.10.1975

Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht am 19.9.1975 bzw. in der Zeit vom ______ bis ______ durch im städt. Mitteilungsblatt Nr. 38

In Kraft getreten am 19.9.1975

Ellwangen, den 1.10.1980 Baurechtsamt [Unterschrift]

Städtebaulicher Entwurf:
Beratungsstelle für Bauleitplanung beim Regierungspräsidium Stuttgart
7ooo Stuttgart 1
Breitscheidstraße 4
14.11.1974
2.4.1975
2.5.1975
[Unterschrift]

Landschaftsgärtnerischer Entwurf:
Hans Koch in Arbeitsgemeinschaft mit Büro für Grünplanung
Christof Harms und Helmut Hoff
Freie Landschaftsarchitekten BDLA
74oo Tübingen, Stiefelhof 3
Christof Harms

Geändert nach dem Gemeinderatsbeschluss vom 10.4.75 und dem Erlaß des RPS vom 27.8.75

Die im Plangebiet dargestellten Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen stimmen mit der Festlegung im Liegenschaftskataster überein

Anerkannt:
Ellwangen (Jagst), 10.4.1975/13.1.1977
Stadtplanungsamt: [Unterschrift]

B E B A U U N G S P L A N

PLAN NR. : 37.1 M. 1:500

GEBIET : DANKOLTSWEILER WEG

STADT : ELLWANGEN

KREIS : OSTALB