

## VERFAHRENSVERMERKE

VCH HS 15

Als Entwurf mit Begründung gemäß § 2 (6) BBauG

öffentlich ausgelegt vom 29.3.1976 bis 30.4.1976

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht am 19.3.1976

im Mitteilungsblatt Nr. 12 bzw. in der Zeit vom

bis durch

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 3.6.1976

Genehmigt gemäß § 11 BBauG u. § 111 LBO vom Reg. Präsm. mit Erlaß

vom 30.7.1976 Nr. 13-2210-37 Ellwangen

Öffentlich ausgelegt mit Begründung, gemäß § 12 BBauG vom 16.8.1976

bis 31.8.1976

Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung bekanntgemacht

am 13.8.1976 bzw. in der Zeit vom bis

durch im städt. Mitteilungsblatt Nr. 33

In Kraft getreten am 13.8.1976

Ellwangen (Jagst) den 13.1.1977



Baurechtsamt

Städtebaulicher Entwurf

DSK

DEUTSCHE STADTENTWICKLUNGS- UND  
KREDITGESELLSCHAFT M.B.H.6 Frankfurt am Main 90  
Am Weingarten 25  
Telefon (069) 77 06 41

Anerkannt:

Ellwangen, 3. 6. 1976/13. 1. 1977

Stadtplanungsamt:

i.d. Schaal 30.1.1976

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

Staatliches Vermessungsamt

## ÄNDERUNGSENTWURF

zum

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



# TEXTTEIL

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

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1.1. Art der baulichen Nutzung<br>§§ 1 - 15 BauNVO  | WA <sub>1</sub><br><br>WA <sub>2</sub>  | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) -<br>Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. -6. BauNVO<br>sind nicht zulässig. § 1 (4) BauNVO<br><br>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)<br>Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. -6. BauNVO<br>sind zulässig. § 4 (5) BauNVO |
| 1.2. Maß der baulichen Nutzung<br>§§ 16 - 21 BauNVO   | Z I<br>Z II<br>Z III<br>Z IV  | GRZ 0,4<br>GRZ 0,4<br>GRZ 0,4<br>GRZ 0,4<br><br>GFZ 0,5<br>GFZ 0,8<br>GFZ 1,0<br>GFZ 1,1   |
| 1.3. Zahl der Vollgeschosse<br>§ 18 BauNVO u. § 2(7)LBO   | entsprechend den Einschriften im Plan   |  |
| 1.4. Bauweise<br>§ 9 (1) 1b BBauG und<br>§ 22 BauNVO  | entsprechend den Einschriften im Plan<br>o offene Bauweise, § 22 (2) BauNVO   |  |
| 1.5. Stellung der baulichen<br>Anlagen<br>§ 9 (1) 1b BBauG                                      | Die Pfeile setzen die Firstrichtung (parallel zur Gebäude-<br>längsseite) und die Hauptrichtung der Gebäudeaußenwände<br>zwingend fest. Die im Plan dargestellten Hausumrisse<br>gelten als Anregung.   |  |
| 1.6. Höhenlage der baulichen<br>Anlagen<br>§ 9 (1) 1d BBauG                                     | Erdgeschoß-Fußbodenhöhe max. 0,80 m über vorhandener<br>Geländeoberflächen, im Mittel gemessen.<br>(vergl. 2.1.)  |  |
| 1.7. Stellplätze und Garagen<br>§ 9 (1) 1e und 12. BBauG  | Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und<br>innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.<br>§ 23 (5) BauNVO. Überdachte Stellplätze sind auf den da-<br>für besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.   |  |
| 1.8. Nebenanlagen<br>§ 14 (1) BauNVO  | sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen<br>nicht zulässig. § 14 (1) BauNVO   |  |
| 1.9. Anpflanzen von Bäumen<br>und Sträuchern<br>§ 9 (1) 15. BBauG                               | Die im Plan festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume,<br>Baumgruppen, Strauchgruppen sowie für bodendeckende<br>Pflanzungen werden durch verschiedene Darstellungen<br>und Zeichen im Einzelnen bestimmt. Auf den privaten<br>Grundstücksflächen sind die Pflanzungen von den einzel-<br>nen Grundstücksbesitzern bzw. von "Eigentümergemein-<br>schaften" herzustellen, zu unterhalten und zu pflegen. |  |
| 1.10. Bindungen für Bepflanzun-<br>gen und für die Erhaltung<br>von Bäumen<br>§ 9 (1) 16. BBauG | Die im Plan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung<br>von einzelnen Alleebäumen sind durch Planzeichen<br>näher bestimmt. Sollten solche Bäume eingehen, so<br>sind sie durch Nachpflanzung derselben Art zu ersetzen.   |  |
| 1.11. Freizuhaltende Sicht-<br>felder<br>§ 9 (1) 16. BBauG                                      | In den mit Zickzacklinie bezeichneten Grundstücksflächen<br>dürfen Sträucher, Hecken, Einfriedungen und sonstige<br>Nutzungen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnober-<br>fläche 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 Giebel- 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 <sub>1</sub>	Z - I	Satteldach 25° Neigung
	Z - I - II	Satteldach 25° Neigung
WA <sub>1</sub> und WA <sub>2</sub>	Z - II - IV	von der tatsächlich überbauten Fläche sind min 2/3 mit geneigten Dachflächen von 25° Neigung auszuführen
	Z - I - III	

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 Giebel auszuführen.

### 2.4. Äußere Gestaltung § 111 (1) 1. LBO

Die geneigten Dächer sind mit braunem Ziegematerial zu decken.

Bei den Gebäudeaußenwänden sind "reines Weiß" und "grelle Farben" zu vermeiden. → Erdtönenkolor  
Die mit öffentlichen Geh- und Fahrrechten belegten Flächen sind zu pflastern oder gleichwertig zu befestigen. X

### 2.5. Garagen

§ 111 (1) 6. LBO

Zwischen Garagentoren bzw. Stellplatzabsperren und öffentlicher Verkehrsfläche sind Mindestabstände von 5,50 m einzuhalten. Garagen sind gleichzeitig mit den Wohngebäuden zu planen.

### 2.6. Einfriedungen

2.6.1 Als Einfriedungen sind auf den Grundstücksgrenzen zulässig:  
Weidezäune (Knüpfgitter an dunkelbraunen, runden Holzpfosten) von max. 0,75 m Höhe.

2.6.2 Bei Reihennahausbebauung oder

Geschosswohnungsbauten sind  
Flechtzähne in Nord-Südrichtung  
jew. an der Ostgrenze eine  
Wohneinheit mit max. 2,10 m Höhe  
auf einer Länge von 4 m anzubringen  
und zu unterhalten. (Detail 5.3)

2.7. Heizungsart  
§ 111 (2) 3. LBO

Zum Schutz vor Luftverunreinigung dürfen im Geltungs-  
bereich des Bebauungsplanes "Dankoltsweiler Weg"  
feste und flüssige Brennstoffe für Koch- und Heiz-  
zwecke nicht verbrannt werden. Ausgenommen sind  
die bereits bestehenden Wohngebäude sowie die Be-  
nutzung von offenen Kaminen.

3. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BBauG

zu 2.4.

- x Die im Plan eingetragenen Trafostationen  
müssen gestalterisch in gleicher Weise wie die  
direkt anschließenden Garagen - Tiefgaragen  
durchgeführt werden.