

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : ELLWANGEN
FLUR :

PLANGEBIET NR: 621.40.14.
.....

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM *05.04.2001*
UND IM AMTSBLATT NR. *16*
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM *20.04.2001*

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
VON DER UNTERRICHTUNG UND ERÖRTERUNG
WIRD ABGESEHEN, DA SICH DIE BEBAUUNGS-
PLANÄNDERUNG AUF DAS PLANGEBIET UND
DIE NACHBARGEBIETE NUR UNWESENTLICH
AUSWIRKT.

ENTWURF GEFERTIGT
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN ... 26.02.2001.....

i.v. D. gues

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM *05.04.2001*
ÖFFENTLICH AUSGELEGT
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB
LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR.
VOM *30.04.2001* BIS *01.06.2001*...

SATZUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST

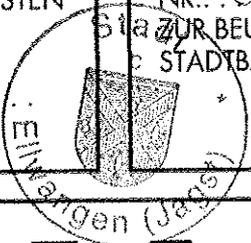
AM *19.07.2001*

ENTWICKELT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB
AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
RECHTSVERBINDLICH
SEIT 08.01.1977 /

AUSFERTIGUNG
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANES
MIT DEM AM *19.7.07* GEFASSTEN
SATZUNGSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.

ELLWANGEN/J., DEN *20.7.07*

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR.: *30* AM *27.07.2001*
ZUR BEURKUNDUNG
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN *31.07.2001*



ELLWANGEN



BEBAUUNGSPLAN

" Hungerberg / Kleffelteich "
1. Änderung
Teil 1 - Lageplan

Teil 2 - Textteil + Zeichenerklärung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Hungerberg/Kleffelteich - 1. Änderung" in Ellwangen

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 16.01.1998 sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 wird in Ergänzung der Pläneinzeichnung 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)

A 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

A 1.1.2 Grünflächen nach § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB

Private Grünflächen

- Obstbaumwiese B
Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen.
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach D 9.

Öffentliche Grünflächen

- Erholung und Freizeit
Zulässig sind insbesondere Kinderspielen und Rodeln.
zweckdienliche bauliche Anlagen sind zulässig, jedoch keine Gebäude.

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 bis 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

A 2. Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser 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 wie folgt in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen:

- A 3.1** Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter D 9.
 - A 3.2** Pergolen und Spielgeräte.
 - A 3.3** Sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter D 8.
 - A 3.4** Stellplätze einschließlich Zufahrten sind, entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter D 8 zugelassen.
 - A 3.5** Carports entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter D 8.
 - A 3.6** Garagen sind in mit GA gezeichneten Flächen zulässig.
- A 4.** Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen, sowie bauliche Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:
(§ 9 Abs.1, Nr.24 BauGB sowie § 14 Abs.2 LBO)

Im gesamten Geltungsbereich sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß den schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III auszuführen. Darüber hinaus ist eine von der Lärmquelle "Kasernengelände" abgewandte Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer oder der Einbau von schallgedämmten, gegebenenfalls fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzunehmen. Die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben nachzuweisen.

- A 5.** Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:
(§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte), sowie erforderliche Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Böschungen sind im Lageplan ab 0,50 m Höhe dargestellt.

- A 6.** Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

- A 6.1** Innerhalb der privaten Grünflächen "Obstbaumwiese" ist je 200 qm Grundstücksfläche 1 Obstbaumhochstamm einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

A 6.2 Die Flächen der öffentlichen Grünfläche "Erholung und Freizeit" sind mit Landschaftsrasen einzusäen und als zweischürige oder mehrschürige Wiese zu unterhalten.

A 6.3 Die Dachflächen der Tiefgaragen und erdüberdeckten Garagen sind flächendeckend zu begrünen.

A 7. Leitungsrecht: (§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)

Östlich des Wohnwegs ist ein 3 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht zur Einlegung einer Abwasserleitung zugunsten der Stadt belastet.

A 8. Grünordnung: (§ 9 Abs.1, Nr.25a, Nr.25b BauGB)

A 8.1 Pflanzbindung:

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,50 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

A 8.2 Pflanzgebot:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Einzelaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

A 8.2.1 Entsprechend Planeintragung sind folgende Bäume und Baumgruppen zu pflanzen:

Groß- und mittelkronige Laubbäume,
Anzuchtform Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang 18 - 20 cm, z.B.
Tilia cordata - Winterlinde, Acer platanoides - Walnuß,
Aesculus hippocastanum - Roßkastanie,
Quercus robur - Stieleiche und Prunus padus - Traubenkirsche
bzw. Obstbäume, Anzuchtform Hochstamm, 3jährige,
Stammumfang 7 - 10 cm z.B.
Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne,
Hauxapfel und Mauntzenapfel

Kleinkronige Laubhochstämme, Anzuchtform Hochstamm,
3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
W - Wildfruchtgehölz z.B.
Crataegus laevigata Pauls Scarlet - Rotdorn,
Crataegus carrierei - Apfeldorn, Sorbus intermedia - Oxelbeere,
ferner Zierapfel, Zierkirsche und Zierpflaume

- A 8.2.2** Entsprechend Planzeichen sind folgende Buschgruppen zu pflanzen:
Sträucher und Heister, 2x verpflanzt, 60 - 100 cm,
1 Gehölz/1,5 qm:
Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Weißdorn, Liguster,
Feldahorn, Schlehe, Traubenkirsche, roter Hartriegel, Holunder,
Pfaffenhütchen, gemeinen Schneeball

B KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN
(§ 9 Abs.5 BauGB)

- B 1.** Bei der Bebauung folgender im Plan gekennzeichneten Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich:

B 1.1 Bestehendes Stollensystem:

An der nordwestlichen Bebauungsgrenzlinie wurde unterirdisch Sand abgebaut.
Das der Stadt bekannte Stollensystem liegt innerhalb des durch Bandierung gekennzeichneten Bereiches.
Der durch Bandierung gekennzeichnete Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten (siehe Hinweis E 5).

B 1.2 Mögliche Lärmbelästigung:

Im gesamten Geltungsbereich können ausgehend vom Kasernengelände zeitweise Lärmbelästigungen auftreten.
Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Ing. Büros Dr. Bender und Stahl wird verwiesen (siehe Hinweis E 6). Nach Maßgabe der Festsetzung unter A 4 ist passiver Lärmschutz erforderlich.

C NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN:
(§ 9 Abs.6 BauGB)

C 1. Denkmalrechtliche Festsetzungen:

Die zur Fegsandgewinnung angelegten Stubensandsteinstollen sind allgemeine Kulturdenkmale nach § 2 DschG.
Maßnahmen an und in den Kulturdenkmälern bedürfen nach § 8 DschG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

D BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO i.d.F. vom 08.08.1995, sowie § 9 Abs.4 BauGB)

D 1. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden.

Garagen und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

D 2. Gebäudehöhen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

bei WA₃ max. 6,50 m

bei WA₅ bergseits max. 6,50 m
talseits max. 8,50 m

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

D 3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)

D 3.1 Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen. In schwierigem, steilem Gelände können ausnahmsweise höhere Aufschüttungen oder Trockenmauern bis höchstens 0,90 m im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, jedoch nicht als Einfriedigung.

D 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens 1,00 m zugelassen.

D 4. Dachform und Dachneigung: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

D 4.1 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

D 4.1.1 im WA
Satteldächer mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
Walmdächer mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

D 4.2 Für Garagen, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

D 4.2.1 entweder
Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 38°, jedoch beidseitig gleicher Neigung,

D 4.2.2 oder
Pultdächer mit einer Neigung von 18° bis 28°, sofern Pult am Hauptgebäude angebaut wird.

D 4.2.3 oder
erdüberdeckte bzw. begrünte Flachdächer mit einer Neigung von max. 3°. Die aus dem Erdreich herausragenden Bauteile sind mit senkrechter Attika abzuschließen.

D 5. Dacheinschnitte: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

D 6. Dachaufbauten: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Bei Dächern über 38° Neigung sind je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zulässig:

D 6.1 Dachaufbauten mit geneigten Dachflächen als Dreiecksgauben oder Giebelgauben (als Sattel- oder Walmgauben) oder Schleppegauben mit stehenden Seitenflächen ab 42° Dachneigung. Die Dachflächen der Dachaufbauten sind wie beim Hauptgebäude mit rot bis braunen Ziegel- oder Betondachsteinen zu decken.

Die Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten, müssen waagrecht gemessen zum Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund der Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

D 6.2 Dachaufbauten mit Flachdach oder tonnenartig gewölbtem Dach, die mit ungestrichenem Blech zu decken sind.

Die Dachaufbauten dürfen jeweils max. 3,0 m lang sein und müssen mind. 2,50 m vom Hausgrund des Giebels entfernt sein.

D 7. Dachdeckung: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Bei Wintergärten und Anlagen für Solarheizungen können Ausnahmen zugelassen werden.

D 8. Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, überdachte Stellplätze und Gartenhäuser/Geschirrhütten: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

D 8.1 Stellplätze:
Flächen privater Stellplätze sind in Rasenpflaster oder Rasengittersteine herzustellen.

D 8.2 Garagenzufahrten:
Zufahrten sind in Pflaster herzustellen, ausgenommen sind Rampen zu Tiefgaragen und erdüberdeckten Garagen.

D 8.3 Überdachte Stellplätze (Carports):
Carports sind durch Pflanzgerüste zu umfassen. Diese Pflanzgerüste können mit einem Glasdach oder Dachdeckung entsprechend Bauvorschriften unter D 7 überdacht werden.

D 8.4 Gartenhäuser/Geschirrhütten:
Diese sind mit geneigten Dächern von 28° bis 38° Neigung in der Art der Dachdeckung entsprechend Bauvorschriften unter D 7 auszuführen.

D 9. Einfriedigungen: (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)

Es sind folgende Einfriedigungen zulässig:

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Verkehrsfläche ab gemessen bis auf 5,00 m 0,80 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Maschendrahtzäune mit mindestens einem Rank- oder Schlinggewächs pro 15 lfm zulässig.

Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,50 m nicht unterschreiten.

Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

D 10. Rundfunk- und Fernsehantennen: (§ 74 Abs.1, Nr.4 LBO)

Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne und nur ein Parabolspiegel zulässig.

E BODENORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 19 bis § 28 BauGB)

E 1. Teilungsgenehmigung: (§ 19 Abs.1 BauGB)

Die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bedarf zu ihrer Wirksamkeit gemäß § 19 Abs.3 BauGB der Genehmigung durch die Stadt Ellwangen.

F HINWEISE

F 1. Hinweis auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ersetzt Teile des Bebauungsplanes "Hungerberg/Kleffelteich" in Kraft seit 08.04.1993

F 2. Hinweis des Landesdenkmalamtes:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde 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). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

F 3. Hinweis auf Wasserentsorgung:

Grund- und Quellwasserentsorgung:

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet vorhandene Drainagen und Quellen, die im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben festgestellt werden, dem Städt. Tiefbauamt zu melden.

Wo technisch möglich ist das Quellwasser direkt in den öffentlichen Wassergraben zu leiten, ansonsten ist in die in der Regel neben dem öffentlichen Kanal liegende öffentliche Drainage einzuleiten.

F 4. Hinweis auf Wasserversorgung:

Aufgrund der topographischen Lage des Wohngebietes, hier insbesondere in Bereich westlich des Kolpingweges können die Versorgungsdruckwerte je nach Planung des Einzelvorhabens nicht erreicht werden. Bei der Planung dieser Gebäude ist zu beachten, daß eine druckverlustarme Trinkwasserinstallation vorgesehen wird; gegebenenfalls müssen bauseits Druckerhöhungsanlagen vorgesehen werden.

F 5. Hinweis auf Baugrundverhältnisse:

Für den nördlichen Bereich des Hungerbergs wurden vom Ing.-Büro Szabady Untergrunduntersuchungen auf alte Stubensandsteinstollen durchgeführt. Anhand geoelektronischer Messungen wurde die Ausdehnung der Hohlräume geortet. Das Gutachten vom 26.03.1990 kann beim Städt. Baurechtsamt eingesehen werden.

F 6. Hinweis auf Lärmimmissionen:

Das Ing.Büro Dr. Bender und Stahl hat mit Datum 14.11.1991 und Ergänzung vom 19.02.1992 sowie Juli 1992 mit Ergänzung vom 22.07.1992 und 11.11.1992 schalltechnische Untersuchungen hinsichtlich der vom Kasernengelände ausgehende Lärm gefertigt. Die Unterlagen können im Baurechtsamt eingesehen werden.

F 7. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
 2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
- auf seinem Grundstück zu dulden.