



ELLWANGEN
1. Änderung des
BEBAUUNGSPLANES
KÄPPELESWASEN
im Bereich der Baulandumlegung
VORGÄNGE: Nr. 13 - 2210 - 11.3 Ellwangen v. 18.2.1969
LAGEPLAN M. 1: 500

- Zeichenerklärung:
- WR: Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO); Bauland überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG) nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 1+IU: Zahl der Vollgeschosse: hier 1 Vollgesch. + 1 anrechenbares Untergesch. (als Höchstgrenze) (i.S.v. § 2 Abs. 4 LBO)
 - II: Zahl der Vollgeschosse: hier 2 Vollgeschosse (zwingend) (i.S.v. § 2 Abs. 4 LBO)
 - 0,4: Grundflächenzahl: hier z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)
 - 0,8: Geschosflächenzahl: hier z.B. 0,8 (§ 20 BauNVO)
 - Bauweise: offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG): Fahrbahn, Gehweg
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
 - Spielfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
 - Dauerkleingärten
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches d. Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 3 BBauG)
 - Stellung der baulichen Anlagen bzw. Firstrichtung: Satteldächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
 - Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- | Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl |
| Dachneigung | Bauweise |

Gefertigt: Ellwangen (Jagst), den 16.2.1970
Stadtbaumeister
gez. Schmidt
Stadtbaurat
Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 22 vom 29.5.1970
Öffentlich ausgelegt vom 8.6. bis 8.7.1970
Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 30.7.1970
Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom Reg. Präsidium Nord-Württ. m. Erl. vom 10.11.70 Nr. 13-2210-11.3- Ellwangen
Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom 23.11.70 bis 7.12.1970
In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am 20.11.1970 lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 47 vom 20.11.1970
Zur Beurkundung
Ellwangen (Jagst), den 13.6.1979



- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)
- 1.1 Bauliche Nutzung
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung
Reines Wohngebiet (WR) (nach § 3 BauNVO)
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-20 BauNVO)
bei I + IU GRZ 0,4 GFZ 0,8 (je nach Einschrieb bei II GRZ 0,4 GFZ 0,8 im Plan)
- 1.1.3 Ausnahmen i.S.v. § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBO)
I + IU 1 Vollgesch. + 1 Untergesch. (Höchstgrenze)
2 Vollgeschosse (zwingend) (je nach Einschrieb im Plan)
- 1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO): offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
Die Gebäudeaußenkanten sowie die Firstrichtungen sind im wesentlichen wie im Plan eingezeichnet auszurichten.
Garagen können als Nebengebäude nur in den überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Sonstige Nebengebäude (Schuppen oder Hütten) sind unzulässig.
Garagen dürfen als Anbauten oder Nebengebäude in einem der seitlichen Grenzabstände auf der Eigentumsgrenze erstellt werden.
Auf jedem Grundstück darf nur 1 Garagengebäude als Nebengebäude oder Anbau errichtet werden. Garagen sind bei Eingezeichnetung des Baugesuchs für das Hauptgebäude einzuplanen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG)
Bei herabgeschlepptem Dach können Garagen, die mit ihrer Längsseite parallel zur Straße gestellt werden, die vordere Baugrenze überschreiten, wenn sie mind. einen Abstand von 2,50 m vom Straßenrand gemessen, haben.
- 1.5 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Die im Lageplan eingezeichneten grünschraffierten Sichtflächen müssen von jeder sich behindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Benützung freigehalten werden. Umzäunungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen und dergl. dürfen nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.
2. BAUVORORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)
- 2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 LBO)
(Gemessen von der endgültigen Geländeoberfläche bis zum Dachraum) (Schnittpunkt äußere Dachhaut und Hausgrund)
bei I + IU talseitig max. 6,50 m
bergsseitig max. 3,50 m
bei II max. 6,50 m
- 2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
sind höchstens bis 1,00 m zugelassen.
- 2.3 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
bei I + IU Satteldächer ca. 20° Neigung
bei II Satteldächer ca. 25° Neigung
- 2.4 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
stark bunte Farben sind zu vermeiden,
Dachdeckung mit dunklem Material
- 2.5 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Sockel bis ca. 30 cm Höhe, darüber Hecke, Ergänzung durch Schereng- oder Drahtzaun bis 1,00 m Höhe kann zugelassen werden.