Flurgebiet
14 / 06
u. 15.1
u. 15.2
u. 27

ELLWANGEN

ERWEITERUNG des BEBAUUNGSPLANES KLINGENWIESEN - DALKINGER - STRASSE

VORGANG: Nr. 1 5 Bs - 2207 - 26 - Ellwangen/5 vom 12.3.1965

LAGEPLAN M. 1:500

Nord

ZEICHENERKLÄRUNG:

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO): Bauland
  - Überbaubare Grundstücksflächen
  - nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
- SO — Sondergebiete (§ 11 BauNVO)(Militärische Anlagen)
  - Überbaubare Grundstücksflächen
  - nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
- Grünfläche – Kleinkinderspielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
- Fläche — Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)
  - überbaubare Grundstücksflächen
  - nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Z (I)+IU+ID — Zahl der Vollgeschosse: hier 1 Vollgeschoß (zwingend) + 1 nachgeordnetes Untergeschoß + 1 nachgeordnetes Dachgeschoß (=Ie Höchstgrenze) (i.d.w. § 2 Abs. 4 LBO)
- Z (I)+ID — Zahl der Vollgeschosse: hier 1 Vollgeschoß (zwingend) + 1 nachgeordnetes Dachgeschoß (als Höchstgrenze) (i.d.w. § 2 Abs. 4 LBO)
- Z (II) — Zahl der Vollgeschosse: hier 2 Vollgeschosse (Zwingend) (i.d.w. § 2 Abs. 4 LBO)
- Z II — Zahl der Vollgeschosse: hier 2 Vollgeschosse (als Höchstgrenze) (i.d.w. § 2 Abs. 4 LBO)
- GRZ 0.4 — Grundflächenzahl: hier z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)
- GFZ 0.7 — Geschoßflächenzahl: hier z.B. 0,7 (§ 20 BauNVO)
- FstBg — Bauweise: offene Bauweise – Freistehende Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
- Bauweise: offene Bauweise – nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
- Bauweise: offene Bauweise – nur Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)
- Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
  - Fahrbahn
  - Gehweg
- Straßenbegrenzungslinien ohne Anschluß (Zufahrt) der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Planes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
- Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1b BBauG)
- Firstrichtung Satteldächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
- Firstrichtung Walmdächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
- Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

Gefertigt!
Ellwangen (Jagst) 14.12.1966 / 8.2.1967
Stadtbaumst. Stadtbaumst.

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG i.t. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12 vom 23.12.1966 öffentlich ausgelegt vom 2. Januar bis 2. Februar 1967

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 9.2.1967

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom Reg.-Präsidium Nord-Württ. u. Frl. vom 19.3.1967 Nr. I S Nu - 2240 - 24 - Ellwangen

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG am vom 7. bis 20.6.1967

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am 4.7.1967 i.t. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 27

Zur Beurkundung
Ellwangen (Jagst), den 14. Nov. 1967
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung
- Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO
- Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO(Militärische Anlagen)

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 20 BauNVO)

bei Z (I) + I U + I D	GRZ 0,3	GFZ 0,9	Je nach Hinschrieb im Plan
bei Z (I) + I D	GRZ 0,4	GFZ 0,7	
bei Z (II)	GRZ 0,4	GFZ 0,7	
bei Z II	GRZ 0,4	GFZ 0,7	

1.13 Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 allgemein zulässig.

1.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs.4 LBO)
- Z (I) + I U + I D — 1 Vollgeschoß zwingend + 1 nachgeordnetes Untergeschoß + 1 nachgeordnetes Dachgeschoß als Höchstgrenze — Je nach Hinschrieb im Plan
- Z (I) + I D — 1 Vollgeschoß zwingend + 1 nachgeordnetes Dachgeschoß als Höchstgrenze — im Plan
- Z (II) — 2 Vollgeschosse zwingend
- Z II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO) offene Bauweise: Freistehende Baugruppen, Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen, je nach Hinschrieb im Plan

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.1b BBauG)
Die Gebäudeausrichtungen sowie die Firstrichtungen sind im Plan eingezeichnet und verbindlich.
Garagen können als Nebengebäude nur in den überbauten 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.
Ist auf jedem Grundstück darf nur 1 Garagengebäude als Nebengebäude oder Anbau errichtet werden.
Garagen sind bei Einreichung des Baugesuche für den Hauptgebäude einzuplanen.

1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.5 Sichtflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BBauG)
Die im Lageplan eingezeichneten grün schraffierten Sichtflächen müssen von jeder sichtbehinderten Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Benutzung freigehalten werden. Baukonsungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen und dergl. dürfen nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Dachraum (Schnittpunkt äußere Dachhaut und Rauhgrund)

bei Z (I) + I U + I D	bergseitig	max. 3,50 m
	talseitig	max. 6,00 m
bei Z (I) + I D		max. 3,50 m
bei Z (II)		max. 6,50 m
bei Z II		max. 6,50 m

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) sind bis höchstens 1,00 m zugelassen.

2.3 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

bei Z (I) + I U + I D	Seitliche Seite der Frischhofstraße	Satteldächer und Walmdächer mit ca. 35° Neigung,
bei Z (I) + I D	im übrigen	Satteldächer mit ca. 35° Neigung,
bei Z (II)	westliche Seite der Frischhofstraße sowie südwestliche Seite der Folgeerschließung vom Gebäude Nr. 6 bis Gebäude Nr. 26	Sattel- und Walmdächer mit ca. 30° Neigung, im übrigen Satteldächer mit ca. 30° Neigung
bei Z II		je nach Hinschrieb im Plan
		0 bis 30°

Dachaufbauten sind nur bei Z (I) + I U + I D und Z (I) + I D zugelassen. Sie dürfen nicht bis auf den Rauhgrund vorgezogen werden und müssen von den Giebelkanten mind. 2,00 m Abstand erhalten.

2.4 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs.1 Nr. 1 LBO)
- stark bunte Farben sind zu vermeiden.
- Deckung der Dachflächen mit Ziegeln.
- Gerungen, dunklen Dachdeckungsmaterial.

Die Gerungen an der Grenze sind so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ein Anschluß Gebäude angebaut werden kann. Ist auf den Nachbargrundstück ein solches Gebäude schon vorhanden, so muß der Neubau mit diesem eine harmonische Einheit bilden.

2.5 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind genehmigungspflichtig.
Hecken bis ca. 30 cm, breiter Hecke, Ergänzung durch sicheren- oder Drahtzaun bis 1,00 m Höhe kann zugelassen werden.