

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan "Klosterfeld III - 1. BA - 2. vereinf. Änderung" in Ergänzung der Plänezeichnung wird folgendes festgesetzt:

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 (§ 9 BauGB i.d.F.d.Bek. vom 08.12.1986 geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 und Einigungsvertrag vom 23.09.1990 unter Hinweis auf Wohnbauförderung vom 17.05.1990 sowie BauNVO i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990 mit Änderung durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990)

- 1 **Bauliche Nutzung**  
 a) **Art der Nutzung:** (§§ 1 - 15 BauNVO)  
 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
 b) **Ausnahmen:** (§ 1 Abs.6 BauNVO)  
 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.  
 c) **Maß der baulichen Nutzung:** (§§ 16 - 21a BauNVO)  
 Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.
- 2 **Bauweise:** (§ 22 BauNVO)  
 Offen, nur Hausgruppen zulässig.  
 Offen, nur Doppelhäuser zulässig.  
 Offen, nur Einzelhäuser zulässig.
- 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, Stellplätze und Garagen sind wie folgt in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen:  
 Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 8.  
 Pergolen, Spielgeräte.  
 Sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.  
 Stellplätze einschließlich Zufahrten  
 Garagen einschließlich Zufahrten:  
 Oberirdische Garagen sind in mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.

4 **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:** (§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BauGB)  
 Die bei der Öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Stützwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

5 **Flächen für Anpflanzungen:** (§ 9 Abs.1, Nr.25a BauGB)  
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Plänezeichnung mit standortgerechten Einzelelaubbäumen und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.  
 Entsprechend Pläneintragung sind folgende Bäume und Baumgruppen zu pflanzen:

- Großkronige Laubbäume:  
 A - Ahorn, Linde oder Eberesche
  - Obstbäume, Anzuchtform Hochstamm:  
 O = Oberstämmliche Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hauxapfel, Maunzenapfel
- Entsprechend Pläneintragung sind folgende Buschgruppen zu pflanzen:
- Sträucher und Holster:  
 Haibuche, Hasel, Kornelkirsche, Weißdorn, Liguster, Feldahorn, Schlehe, Traubenkirsche, roter Hartriegel, Holunder, Pfaffenhütchen, gemeinen Schneeball

6 **Geh- und Fahrrecht:** (§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)  
 Entlang des Weges A ist ein 2,00 m breiter Streifen mit einem Geh- und Fahrrecht für die geplante Zufahrt zugunsten der jeweiligen Anlieger der südlich angrenzenden Bebauung belastet.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**  
 (§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983, geändert durch Gesetz vom 01.04.1985, 22.02.1988 und 08.01.1990 sowie § 9 Abs.4 BauGB)

- 1 **Stellung der baulichen Anlagen:** (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)  
 Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfahrrichtung ist einzuhalten. Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.  
 Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

2 **Gebäudehöhen:** (§ 73 Abs.1, Nr.7 LBO)  
 Bei II  
 Innerhalb der Hausgruppen max. 5,50 m  
 Innerhalb der Doppelhäuser max. 5,50 m  
 Innerhalb der Einzelhäuser  
 Laieitig max. 6,00 m  
 bergseitig max. 4,50 m

3 **Aufschüttungen und Abgrabungen:** (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)  
 Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m zugelassen.  
 Der Geländeaussgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.  
 Der Geländeaussgleich zu den öffentlichen Straßen und Wegen und zu den westlich des Geltungsbereiches liegenden Grünflächen darf durch Böschungen und Trockenmauern bis 0,50 m erfolgen.

4 **Dachform und Dachneigung:** (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)  
 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:  
 a) **Sonderdachform**  
 Die Neigung der östlichen und nördlichen Dachfläche muß 33° und die Neigung der westlichen und südlichen Dachfläche muß 63° betragen.  
 b) **Pultdächer**  
 Gegeneinander versetzte Pultdächer mit jeweils gleicher Dachneigung zwischen 35° und 48°, wobei die Sparrenlängen auf der kurzen Seite mindestens die Hälfte betragen muß. Der Versatz darf höchstens 2,0 m und muß mindestens 1,0 m betragen.

5 **Dacheinschnitte:** (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)  
 Dacheinschnitte sind nur in der von 63° geneigten Dachfläche zulässig und dürfen 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte bei Pultdächern sind nicht zulässig.

6 **Dachaufbauten:** (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)  
 Dachaufbauten sind nur auf der 33° geneigten Dachfläche zulässig. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

7 **Dachdeckung:** (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)  
 Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

8 **Einfriedigungen:** (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)  
 Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten.  
 Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,80 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als Hecken oder beplante Maschendrahtzäune zulässig.  
 Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrambord), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,50 m nicht überschreiten.  
 Bei beplanten Anlagen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

9 **Rundfunk- und Fernsehantennen:** (§ 73 Abs.1, Nr.3 LBO)  
 Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne und nur ein Parabolspiegel zulässig.

**C HINWEISE**

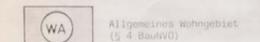
- 1 **Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:**  
 Der Geltungsbereich der Bebauungspläneänderung umfasst und ersetzt folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:  
 - Beb.-Plan "Klosterfeld III, 1. BA, rechtsverbindlich seit 03.07.1976 (teilweise)  
 - Beb.-Plan "Klosterfeld III, 1. BA - 1. vereinfachte Änderung, rechtsverbindlich seit 03.07.1987 (vollständig)

2 **Hinweis des Landesdenkmalamtes:**  
 Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages 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 Abmung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3 **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 Hinweischilder für Erschließungsanlagen  
 auf seinem Grundstück zu dulden.

**ZEICHENERKLÄRUNG:**

**Art der baulichen Nutzung**



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Mass der baulichen Nutzung**

- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs.5 LBO)
- 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

63°/33° Dachneigung (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)-hier Dachneigung bei Sonderdachform-

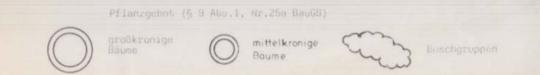
**Bauweise**

- II Bauweisen (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) nur Hausgruppen zulässig
- 0 nur Doppelhäuser zulässig
- 1 nur Einzelhäuser zulässig

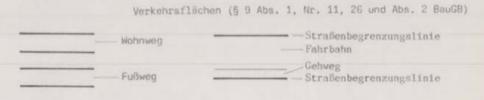
**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

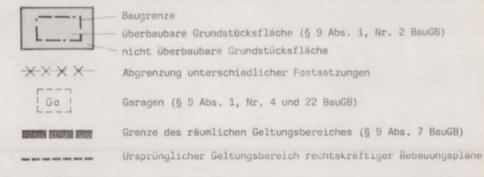
**Grünflächen**



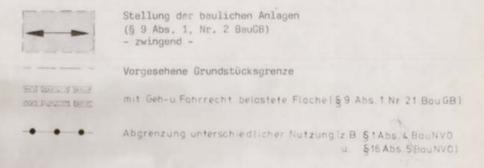
**Verkehrsflächen**



**Begrenzungslinien**



**Sonstige Planzeichen**



KREIS : OSTALB	PLANGEBIET NR.: 621.40.30.1
STADT : ELLWANGEN/JAGST	
MARKUNG : ELLWANGEN/JAGST	
FLUR :	

ENTWURF GEFERTIGT STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN DEN. 29.06.1992	VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB IM ENTWURF DURCH GEMEINDERAT BESCHLOSSEN AM 16.9.1992
--	--

ANHÖRUNG DER BETROFFENEN EIGENTÜMER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE GEMÄSS § 13 ABS. 1 BAUGB DURCHFÜHRT VOM 10.11.1992 BIS 1.11.1992	VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 UND § 10 BAUGB VON GEMEINDERAT ALS SATZUNG BESCHLOSSEN AM 10.11.1992
---	---

AUSGEFERTIGT: ELLWANGEN, DEN. 11.2.1993	VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS MIT BEW. GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB UND § 13 ABS. 1 BAUGB KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORZUGEN FÜR DEN GEMEINDERAT AM 11.2.1993
--	---

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB KANTMACHUNG IM AMTSBLATT AM 25.02.1993	VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS MIT BEW. GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB UND § 13 ABS. 1 BAUGB AM 25.02.1993
--	---

**ELLWANGEN**

**Stadtplanungsamt ELLWANGEN/JAGST**

**BEBAUUNGSPLAN**  
 "KLOSTERFELD III, 1. BA"  
 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG