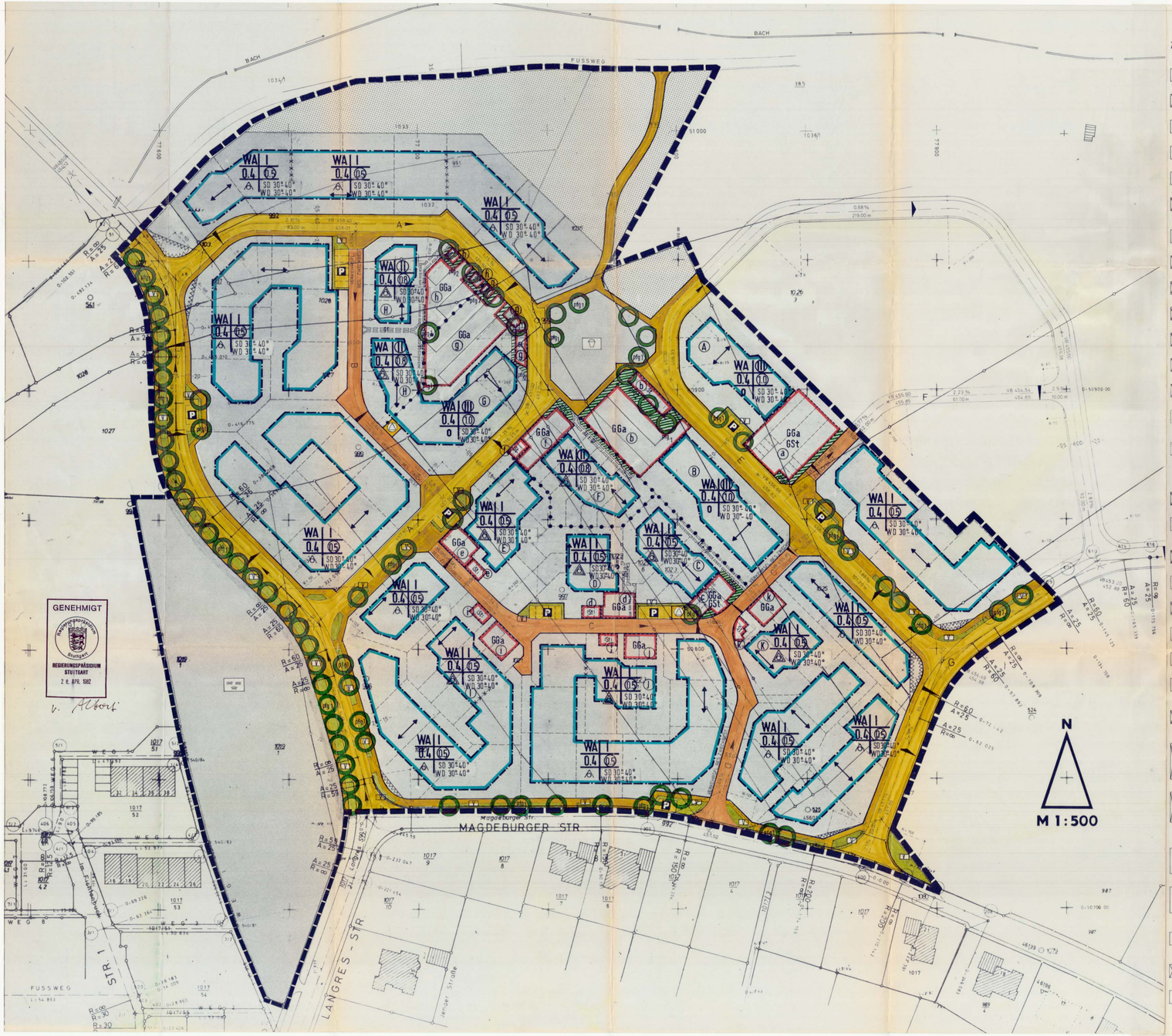

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)

- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Flächen für Landwirtschaft (§ 9 (1) 18 BBauG)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BBauG)
- I-IU — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze), hier z.B. 2 Vollgeschosse und 1 für Brennzwecke ausbaubares Untergeschoss
- (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend) (§ 18 BauNVO) i.V. mit § 2 LBO), hier z.B. 2 Vollgeschosse
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), hier z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)
- 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ), hier z.B. 0,8 (§ 20 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
- Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG)
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (5) BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen zwingend (z.B. Firsthöhe über NN)
- Fläche für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Fläche für Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten (§ 9 (1) 22 BBauG)
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- TGa — Tiefgaragen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GM — Gemeinschaftsmittelplätze
- Zu- und Ausfahrt von Garagen (§ 9 (1) 4 BBauG)
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BBauG)
- Sichtfeld, siehe Textteil
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
- Verkehrsgrün
- Öffentliche Park- und Grünfläche
- Fahrbahn
- Gehweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BBauG)
- Verkehrsgrün
- Öffentliche Parkierungsfläche
- Befahrbarer Wohnweg
- Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BBauG)
- Böschungslinie
- Böschung auf privater Grundstücksfläche
- Böschungsfuss
- Stützmauer
- Versickerfläche
- Bestehende Böschungsflächen
- Geplante Böschungsflächen
- Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BBauG)
- Umspannstation
- Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG)
- O — Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- a — Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- FD — Dachform (§ 111 (1) LBO) Flachdach
- SD 30°-40° — Satteldach, hier z.B. 30°-40°
- WD 30°-40° — Walmdach, hier z.B. 30°-40°
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
- Firstrichtung zwingend
- Firstrichtungsrichtung der baulichen Anlagen
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (1) BauNVO)
- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Grundflächen (§ 9 (1) 1 BBauG)
- Kinderspielplatz
- Grünanlage
- Parkanlagen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BBauG)
- Leitungsrechte zugunsten der angrenzenden Grundstücke
- Leitungsrechte zugunsten
- Gehrechte zugunsten der angrenzenden Grundstücke
- gr — Gehrechte zugunsten
- Fahrrechte zugunsten der angrenzenden Grundstücke
- fr — Fahrrechte zugunsten
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a BBauG)
- Pflanzgebot für Einzelbäume (pfg)
- Pflanzgebot für Sträucher (pfg)
- Flächen, auf denen Bepflanzungen zu unterhalten sind (§ 9 (1) 25b BBauG)
- Lärmschutzwand — Höhenangabe (Maße Lisgr. zu Querschnitt aus den Lärmschutzgutachten)
- Lärmschutzwall
- Flächen, bei denen Bebauung besonderen Vorkehrungen erforderlich sind (§ 9 (1) 24 BBauG)
- Flächen in denen bauliche Vorkehrungen zu den Dachgeschossen gegen Verkehrslärm notwendig sind
- Kennzeichnung der Bauzone hier z.B. Zone T
- Beschränkung der Gemeinschaftsanlagen für Garagen und Stellplätze hier z.B. Fläche t
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BBauG)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Klosterfeld III 2. BA"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs.1 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979 und BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977)

1. Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

b) Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmen in 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 in Plan.

2. Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan.

3. Nebenanlagen: (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig, mit Ausnahme von Einfriedigungen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig, mit Ausnahme jeweils eines Gebäudes pro Grundstück, sowie Einfriedigungen.

4. Garagen: (§ 23 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga bzw. GGa bezeichneten Flächen zulässig.

Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen notwendige Garagen der mit Grossbuchstaben nebenangezeichneten Flächen A bis K innerhalb der durch die entsprechenden Kleinbuchstaben (a bis k) nebenangezeichneten Flächen erstellt werden.

5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen: (§ 21 a Abs.2 BauNVO)

Der Grundstücksfläche im Sinne § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

6. Verkehrsflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

7. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers: (§ 9 Abs.1 Nr.26 BBauG)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm erforderlich.

8. Sichtflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehinderden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

9. Pflanzgebot: (§ 9 Aba.1 Nr.25a BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind in Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten Einzelbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen.

10. Geh- und Fahrrecht: (§ 9 Aba.1 Nr.21 BBauG)

Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke.

11. Besondere bauliche Vorkehrungen: (§ 9 Abs.5 BBauG)

Sandabbaugelände, besondere Gründungsmaßnahmen sind innerhalb des gesamten Planbereichs eventuell zu erwarten.

B BAUGESTALTUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
(§ 111 LBO i.d.F. vom 20.6.1972 mit Änderung vom 21.6.1977 und 12.2.1980 und § 9 Abs.4 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 u. der Änderung vom 6.7.1979)

1. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die als Durchgangsspur Pfeillinie festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.

Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

2. Gebäudehöhen: (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO)

Bei I max. 3,50 m, min. 2,50 m
Bei II max. 6,50 m, min. 5,00 m
Bei III max. 9,000 m, min. 7,50 m

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

3. Dachform und Dachneigung: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Zulässig sind:

Satteldächer mit jeweils symmetrischer Dachneigung zwischen 30° und 40°;

und

Walmdächer mit jeweils gleicher Dachneigung zwischen 30° und 40°.

4. Dachdeckung: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

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

Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.
Grundsätzlich ist jedoch bei möglicher Materialauswahl immer das dem Ziegeldach in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden.

5. Nähere Gestaltung: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)
Hinweis auf § 16 Abs.1 LBO:

Verunstaltende Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten nicht zulässig.

6. Garagen: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die Flächenbefestigung der Ein- und Ausfahrt der an den befahrbaren Gehwegen liegenden Garagen muß mindestens bis zu 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, durchgehend ohne Tiefbord, in selben Belag des befahrbaren Gehweges ausgeführt werden.

Hinweis auf § 7 Abs.3 LBO:

Garagen sind bei Grenzbauten so zu gestalten, daß auf den Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann. Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude anzupassen.

Hinweis auf § 2 Abs.2 GaVO:

Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

Hinweis:

Garagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant werden.

7. Einfriedigungen: (§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten.
Die Einfriedigungen entlang den Straßen sind als transparente Holzzäune oder geschlossene Holzflechtzäune auszuführen.
Entlang der befahrbaren Gehwege sind nur Hecken und bepflanzte Einzäunungen (wie Maschendrahtzäune) zulässig. Der Abstand der Einfriedigungen zu den Straßenbegrenzungslinien entlang den befahrbaren Gehwegen darf jeweils 0,50 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.
Die Höhe der Einfriedigungen zwischen den einzelnen Grundstücken darf von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,60 m nicht überschreiten.

8. Niederspannungsfreileitungen: (§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

9. Antennen:

Hinweis:

Auf jedem Gebäude bzw. jeder Gebäudegruppe darf nur eine Einzelantennenanlage angebracht werden. Das Gebiet wird mit einer Breitbandanlage der Deutschen Bundespost erschlossen, an diese ist nach Möglichkeit anzuschließen.

KREIS: OSTALBKREIS STADT/GEMARKUNG: ELLWANGEN / ELLWANGEN	PLANGEBIET: NR. 30.2 KLOSTERFELD III BEZ. 2.ABSCHNITT
AUFSTELLUNG IM ENTWURF BESCHLOSSEN GEMÄSS § 2 ABS.1 BBAUG + § 111 ABS.1 LBO DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATS ELLWANGEN VOM 17.12.81/28.01.82	GEFERTIGT GEMÄSS § 2 ABS. 3 BBAUG MAUTHE+KLUMPP GMBH STUTTGART DEN 30.OKT.1981 GEÄNDERT STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN DEN 15.12.81/28.01.82
BESCHLUSS ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BBAUG + § 111 ABS.1 LBO DURCH DEN GEMEINDERAT ELLWANGEN AM 1.04.1982	ALS ENTWURF ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 2 ABS 6 BBAUG LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 6 v. 12.02.82 VOM 22.02.82 BIS 22.03.1982
GENEHMIGT GEMÄSS § 11 BBAUG + § 111 ABS 5 LBO VOM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART MIT ERLASS VOM 21.04.1982 NR 13-2220.30	
RECHTSVERBINDLICH GEMÄSS § 12 LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 20 AB 28.05.1982	ZUR BEURKUNDUNG BÜRGERMEISTERAMT ELLWANGEN DEN 31.05.1982

ELLWANGEN

Stadtplanungsamt Ellwangen/Jagst

BEBAUUNGSPLAN KLOSTERFELD III

2. ABSCHNITT

M 1:500