

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## zum Bebauungsplan "Änderung Klosterfeld II - kath. Kirche"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO i.d.F. vom 26.11.1968)

#### 1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO  
(§§ 1 - 15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

#### 1.12 Ausnahmen

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO, § 4 Abs. BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.13 Maß der baulichen Nutzung:

(§§ 16 - 21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse,

Grund- u. Geschoßflächenzahl

entsprechend den Einschrieben im Plan.

#### 1.2 Bauweise:

(§ 22 BauNVO)



= offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

b = besondere Bauweise, zusammenhängende Hausgruppen ohne Längenbegrenzung im Sinne der offenen Bauweise.

#### 1.3 Stellung der baulichen Anlagen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

Die durch Pfeile festgelegten Hauptrichtungen der Gebäude müssen eingehalten werden.

#### 1.41 Nebenanlagen:

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.

#### 1.42 Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG)

sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) und in den mit Ga und St bezeichneten Flächen zulässig.

Garagen sind mindestens 5,50 m hinter die Straßengrenze zurückzusetzen.

Garagen sind 1-geschossig zu errichten.

#### 1.5 Böschungen an Verkehrsflächen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.6 Sichtflächen:  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen:  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

bei Z = II max. 7,00 m

bei Z = III bzw. III max. 9,00 m

bei Z = IV max. 12,00 m

(Jeweils gemessen von der fertigen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachrinne)

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

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

entsprechend den Einschrieben im Plan.

2.3 Äußere Gestaltung:  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auffallende Farben und Strukturen sind bei der Oberflächenbehandlung zu vermeiden.

2.4 Garagen und Nebenanlagen

sind so zu gestalten, daß auf dem 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.

2.5 Einfriedigungen

an öffentlichen Straßen und Wegen als Hecken, hinter etwa 10 - 30 cm hohen Steineinfassungen, höchstens 0,80 m hoch.

Hinweis

2.6 Schutzstreifen unter der Hochspannungsleitung

kann nur in beschränkter Weise und nur mit dem Einverständnis der EVS bebaut werden.

Im Geltungsbereich dieses Planes wird der Bebauungsplan "Änderung Klosterfeld II im Bereich der Berliner-, Magdeburger- und Dresdener Straße", Planbereich 17.3/02, genehmigt vom 26.6.1970 Nr. 13 - 2210 - 17.3 - Ellwangen, und der Bebauungsplan "Klosterfeld II" genehmigt vom 9.5.1966 Nr. I 5Ho - 2210 - 17.3 - Ellwangen aufgehoben.