



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BBAuG und BauNVO i.d.F. vom 26.11.1968)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.12 Ausnahmen: Im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Ausnahmen im Sinne von § 21a Abs. 5 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig.

1.13 Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einträgen im Plan.
Grund- u. Geschosflächenzahl

1.2 Bauweise: b * Besondere Bauweise: freistehende Baugruppen ohne Längsverbindung.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen: Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptrichtung der Gebäude ist einzuhalten.

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

1.42 Garagen: sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 BauNVO) und in den mit GA bezeichneten Flächen zulässig.
Garagen sind mindestens 5,80 m hinter die Straßengrenze zurückzusetzen.

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

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

1.7 Pflanzgebot: Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind entsprechend den Einzeichnungen im Plan mit Einzelbäumen, Baumgruppen bzw. Buschgruppen auf den nicht überbaubaren Grundstücken zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen: max. 3,50 m bei 2 - I, max. 6,50 m bei 2 - II, max. 9,00 m bei 2 - IV, max. 12,00 m bei 2 - V.
Jeweils gemessen oberhalb der festgelegten Mittel gemessenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachstuhl.
Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zugelassen.

2.2 Dachform und Dachneigung: Bei allen Gebäuden Flachdach

2.3 Äußere Gestaltung: Auffällige Farben und Strukturen sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenwände 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 nur als Hecken, höchstens 1,50 m hoch.

2.6 Schutzstreifen unter Hochspannungsleitungen: können nur in beschränkter Weise und nur mit dem Einverständnis der EVS bzw. UJAG bebaut werden.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kottenwiesen“ genehmigt vom 13. 7. 1974 aufgehoben.

ZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans (§ 9 Abs. 5 BBAuG)

WA Bauland (§ 9 Abs. 1 BBAuG) Allgemeines Wohngebiet

Z - Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 LBO) Höchstgrenze, hier z.B. höchstens 2-geschosig

04 Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)

08 Geschosflächenzahl, hier z.B. 0,8 (§ 20 BauNVO)

b besondere Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauNVO) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauNVO) Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAuG) Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG) Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAuG)

öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAuG)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBAuG) Verkehrsgrün

Grünanlage

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBAuG) Umformstation

Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBAuG) Garagen

Stellplätze

Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBAuG) (siehe textliche Festsetzungen)

vorgesehene Flurstücksgrenze (unverbindliche Vermerkung)

Elektrische Freileitung (Hochspannungsleitung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBAuG)

Mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG) hier: Schutzstreifen der Hochspannungsleitung 620 V, der UBERLANDWERK JAGSTREF. 20 (UJAG) hier: Geh- und Fahrrecht

Zufahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG)

Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)

FOLGENSEITE DER NUTZUNGSBEBLAUBUNG

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschosflächenzahl (GFZ)
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform	Dachneigung

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

hier: Einzelbäume

hier: Baumgruppen

hier: Buschgruppen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 10 Abs. 1 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

BEBAUUNGSPLAN

Kottenwiesen 2. Teil

LAGEPLAN



Planbereich 16.4

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet

Anerkannt: Ellwangen, 6. Nov. 1974
Stadtplanungsamt

Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBAuG ausgelegt von 3.12.74 bis 11.1.75

Auslegung bekannt gemacht am 22.11.1974, Mitbekunftsblatt Nr. 48

als Satzung gemäß § 10 BBAuG vom Gemeinderat beschlossen am 26.2.1975

Genehmigt gemäß § 11 BBAuG vom Reg. Pres. Hof

mit Erlaß vom 25.6.1975 Nr. 23-2040-1/1-1

Ausgelegt gemäß § 12 BBAuG von 14.7.75 bis 2.8.1975

Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am 11.7.1975

Mitbekunftsblatt Nr. Stadt Nr. 28

Rechtsverbindlich ab 11.7.1975

Angenommen von der Planungsausschuss der Stadt Ellwangen, den 2.3.1975

Beauftragter: [Signature]

Beauftragter: [Signature]