

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Kugelberg-West"

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 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)

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 zulässig.

5 Böschungen (Dämme und Einschnitte) an Verkehrsflächen:
(§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.2 BBauG)

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

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten Baumgruppen zu bepflanzen.

7 Leitungsrecht: (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

Im Westen, im Anschluß an die Verkehrsfläche, ist ein 5 m breites Leitungsrecht für die Abwasserleitung, zugunsten der Stadt Ellwangen, ausgewiesen.

B Auszug aus der Satzung gem. § 111 LBO i.d.F. vom 20.6.1972 mit Änderung vom 21.6.1977 u. 12.2.1980 über den Erlass örtlicher Bauvorschriften für das Baugebiet "Kugelberg-West" in Ellwangen, rechtskräftig ab

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

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.

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

Bei I + ID max. 4,5 m
min. 2,5 m

Bei II talseitig max. 6,5 m
bergsseitig max. 5,5 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich dem einzelnen Baugesuch geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) sind bis höchstens je 0,50 m zugelassen. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

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

Zulässig sind Satteldächer mit jeweils symmetrischer Dachneigung zwischen 25 und 35 °. Das Dachgeschoß kann bis zu 1/3 der darunterliegenden Geschoßfläche als Dachterrasse bzw. Flachdach ausgebildet werden.

Dachvorsprünge sind bis max. 0,40 m zulässig.

4 Dachdeckung: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die geneigten Dächer sind 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 Außere 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)
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 sind nur als Hecken und bepflanzte Einzäunungen (wie Maschendrahtzäune) zulässig. Der Abstand der Einfriedigungen zu den Straßenbegrenzungslinien darf jeweils 0,50 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.