TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Mittelwiesen"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BBaugB 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)

Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan.

Offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude von mehr als 50 m Länge sind jedoch zulässig.

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Mit Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B.

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

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Stellplätze: (§ 9 (1) 4 BBauG)

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

6 Öffentliche und private Grünflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Grünanlagen:
Innerhalb der öffentlichen und privaten Grünanlagen sind keine baulichen Anlagen zulässig.

7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers: (§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.4 BBauG)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege erforderlichen Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

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 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BBauG)

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

10 Pflanzbindung: (§ 9 Abs.1 Nr.25b BBauG)

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Buschgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
Leitungsgräben sind in einem Bereich von 2,5 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden.

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

a) Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes, auf dem Flurstück 1224 (private Parkfläche) ist ein ca. 6,5 m bis 9,0 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die bestehenden 2 Entwässerungsleitungen (Schmutz- und Regenwasser), sowie auf Flst. 1271 (Uferböschung Jagst) ein jeweils 5,0m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die bestehende Regenwasserleitungen zugunsten der Stadt Ellwangen belastet.

b) Die Flächen unter den oberirdischen 110-KV-Leitungen Ellwangen-Hohenberg, Ellwangen-Goldshöfe, Ellwangen-Nördlingen, sowie zum Umspannwerk Ellwangen, werden in einer Breite von 50 m zugunsten der EVS belastet.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs.4 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979)

1 Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO)

bei II a) bei Flachdächern in GE, max. 5,5 m
in GE$_2$ max. 7,0 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich den einzelnen Baugesuch geplanten Geländeoberfläche und Oberkante Attika.

b) bei geneigten Dächern
Traufhöhe max. 7,5 m
Gebäudehöhe max. 12,5 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich des einzelnen Baugesuch geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut bzw. Oberkante First.

bei III Gebäudehöhe max. 11,0 m

gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich den einzelnen Baugesuch geplanten Geländeoberfläche und Oberkante First bzw. Attika.

2 Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Sinne einer Geländemodellierung bis höchstens je 1,00 m zugelassen.
Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder ähnliches erfolgen.

3 Dachdeckung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

zulässig sind
Bei geneigten Dächern: rot bis braune Dachdeckungsmaterialien, sowie verglaste Flächen und begrünte Dächer;
bei Flachdächern: Kiesschüttdach oder begrüntes Dach;
bei Terrassen auf Flachdächern: zusätzlich hellgraues bis mittelgraues Material.

4 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 transparente Holzzäune, geschlossene Holzflechtzäune, Hecken oder bepflanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig.

5 Stellplätze: (§ 73 Abs. 1, Nr.5 LBO)

Parkierungsanlagen mit über 3 Stellplätzen sind durch Oberflächengestaltung nicht nur zu markieren, sondern auch zu gliedern. Mind. 50% der Flächen für den ruhenden Verkehr (einschließlich Fahrgassen) sind mit einem wasserdurchlässigen, staubfreien Belag zu versehen, z.B. Betonpflaster in Sand verlegt.

6 Niederspannungsfreileitungen: (§ 73 Abs.1 Nr.4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

HINWEIS

Hinweis auf Leitungsrecht:

Die mit Leitungsrecht für die EVS belasteten Flächen unter den 110-KV-Leitungen können nur in beschränkter Weise und nur in Einvernehmen mit der EVS genützt werden.

Hinweis bezüglich Wasserversorgung:

Der Rohrwasserdruck im Planbereich liegt etwa bei 80 m Wassersäule. Es sind daher Druckreduzierventile in den einzelnen Gebäuden vorzusehen.

Hinweis bezüglich ursprünglichen Flußbett::

Das im Plan eingetragene Abgrenzung des ursprünglichen Flußbettes ist die wahrscheinliche, jedoch nicht verbindliche Abgrenzung. Mit besonderen Gründungsmaßnahmen ist zu rechnen. Es empfiehlt sich jedoch, wegen der nicht mehr verläßlich nachvollziehbaren Abgrenzung sorgfältige Gründungsuntersuchungen vorzunehmen.

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1, Nr.18 BBauG)

Mass der baulichen Nutzung

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs.5 LBO)
0,6 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
(0,8) — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Bauweise

Bauweise (§ 9 Abs.1, Nr.2 BBauG, § 22 u. 23 BauNVO)
o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise

Grünflächen

Öffentliche bzw. private Grünflächen (§ 9 Abs.1, Nr.15 BBauG)
Öffentliche Grünanlage
Uferböschung
private Grünanlage

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1, Nr.25a BBauG)
für Einzelbäume
für Buschgruppen

Pflanzbindung (§ 9 Abs.1, Nr.25b BBauG)
für Einzelbäume
für Buschgruppen

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1, Nr.11, 26 und Abs.2 BBauG)
Damm
Straßenbegrenzungslinie
Schrammbord
Fahrbahn
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie
Einschnitt
Fuß- und Radweg
Ein- und Ausfahrtsverbot
Sichtfläche
V — Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen (i.S. von § 127 Abs.2, Nr.3 BBauG)
P privat — private Verkehrsflächen

Wasserflächen

Wasserflächen (§ 9 Abs.1, Nr.16 BBauG)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Begrenzungslinien

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1, Nr.2 BBauG)
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs.4 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BBauG) / § 16 Abs.5 BauNVO)
Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne
St — Stellplätze

Sonstige Planzeichen

mit Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs.1, Nr.21 BBauG)
Haupt versorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 5 Abs.2, Nr.4 u. Abs.6, § 9 Abs.1, Nr.13 u. Abs.6 BBauG)
oberirdisch
unterirdisch
Abwasserschacht
Straßeneinlauf
wahrscheinlicher ehemaliger Verlauf des alten Flußbettes

GENEHMIGT
Regierungspräsidium Stuttgart
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
§ 6. JULI 1987

KREIS : OSTALB STADT : ELLWANGEN/JAGST GEMARKUNG: ELLWANGEN/JAGST FLUR :	PLANGEBIET NR.: 621.40.1A..
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BBAUG GEFASST AM 20.05.1985 UND IM AMTSBLATT NR.: 27 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 05.07.1985	BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 2 A BBAUG LAUT BESCHLUSS VOM ..... DURCHGEFÜHRT AM ..... UND VOM ..... BIS .....
ENTWURF GEFERTIGT STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN DEN 21.01.1987/01.04.87	ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEFASST AM 29.01.1987 UND ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 2 A ABS. 6 BBAUG LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR.: 5 VOM 16.02.1987 BIS 16.03.1987
SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BBAUG UND § 73 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST AM 03.04.1987	GENEHMIGUNG GEMÄSS § 11 BBAUG UND § 73 ABS. 5 LBO DURCH DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ERTEILT MIT ERLASS VOM 06.07.1987 AZ.: 22-251-2210-33 ELLWANGEN
AUSGEFERTIGT: ELLWANGEN, DEN 14. Juli 1987 IN VERTRETUNG DR. DIETERICH BÜRGERMEISTER	RECHTSVERBINDLICH GEMÄSS § 12 BBAUG DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR.: 29/29 AM 17.07.1987 ZUR BEURKUNDUNG BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST DEN 16.7.87

ELLWANGEN

Stadtplanungsamt Ellwangen/Jagst

BEBAUUNGSPLAN „MITTELWIESEN"

M. 1:500

0 10 30 50 60m