KREIS : 0STALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : ELLWANGEN
FLUR :

PLANGEBIET NR: 621.4001.1

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS
§ 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM **04.03.1999**
UND IM AMTSBLATT NR. **10**
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM **12.03.1999**

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS
§ 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM **04.03.1999**
DURCHGEFÜHRT AM ---
VOM **22.03.1999** BIS **22.04.1999**

ENTWURF GEFERTIGT
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN **22.06.1999**

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 29.07.1999
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR. 33 am 20.08.1999
VOM 30.8.99 BIS 01.10.1999

SATZUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS §10 BAUGB UND § 74 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM 25.11.1999

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 Abs. 3 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. 50 AM 17.12.1999
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN 21. DEZ. 1999

Stadt Ellwangen (Jagst)

Ausgefertigt:
Ellwangen, 9.12.99

ELLWANGEN

Stadtplanungsamt
Ellwangen /Jagst

BEBAUUNGSPLAN "RATHAUS QUARTIER"

LAGEPLAN + ZEICHENERKLÄRUNG

TEXTTEIL

M. 1: 250

0 5 10 15 20 25 30 m

N

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Rathaus-Quartier" in Ellwangen

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 16.01.1998 sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 wird in Ergänzung der Planeinzeichnung folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

A 1. Bauliche Nutzung

A 1.1 Art der Nutzung: (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

A 1.1.1 Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO

A 1.1.2 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: (§ 9 Abs.1, Nr.11 BauGB)

Fußgängerzone (FZ): Westlicher Teil der Spitalstraße mit Zulassung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) entsprechend der Darstellungen im Plan.

Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (VG):
- Badgasse
- Östlicher Teil der Spitalstraße
- Östlicher Teil der Oberamtsstraße
- Westlicher Teil der Oberen Straße

entsprechend den Darstellungen im Plan.

A 1.1.3 Versorgungsfläche: (§ 9 Abs.1, Nr.12 BauGB)

Zweckdienliche bauliche Anlagen sind zulässig.

A 1.2 Ausschluß bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen: (§ 1 Abs.5 BauNVO)

Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs.2, Nr.2 BauNVO sind nicht zulässig.

Tankstellen im Sinne von § 7 Abs.2, Nr.5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sind nicht zulässig.

A 1.3 Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen: (§ 7 Abs.2, Nr.7 BauNVO)

Sonstige Wohnungen im Sinne von § 7 Abs.2, Nr.7 BauNVO sind oberhalb des 1. Vollgeschosses (EG) zulässig.

A 1.4 Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 7 Abs.3, Nr.1 BauNVO
- Tankstellen die nicht unter § 7 Abs.2, Nr.5 fallen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Groß-

garagen) sind nicht zulässig.

A 1.5 Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

A 1.5.1 Grundflächenzahl: (§ 16 Abs.2, Nr.1 BauNVO)

Grundflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

A 1.5.2 Höhe der baulichen Anlagen: (§ 16 Abs.2, Nr.4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden als NN-Höhen festgesetzt. Die Höhen gelten für den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Bei nebeneinander liegenden Gebäuden muß, auch bei gleicher festgesetzter maximaler Gebäudehöhe, eine Höhendifferenz von 0,5 m eingehalten werden.

A 2. Bauweise: (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO.
Die Gebäude müssen entlang den festgesetzten Baulinien geschlossen errichtet werden, wobei die Bauwiche einzuhalten sind. Im übrigen dürfen die Gebäude geschlossen errichtet werden, außer die vorhandene Bebauung erfordert eine Abweichung.

A 3. Überbaubare Grundstücksfläche: (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

entsprechend Einzeichnung im Plan

A 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:
(§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO und § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO, sind in der nicht überbaubaren Fläche nicht zugelassen, ausgenommen:

A 4.1 Pergolen, Spielgeräte.

A 4.2 Anlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Sammlung und Ableitung von Wasser. (§ 14 Abs.2 BauNVO)

A 4.3 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit TG bezeichneten Flächen zulässig.

A 5. Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte: (§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)

Wie im Plan dargestellt ist Flst. 72 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ellwangen und Flst. 72 und Flst.75 mit einem Gehrecht zugunsten von Gebäude Spitalstraße 10 (Flst.75/3), belastet.
Flst. 75/4 ist, wie im Plan dargestellt, mit einem Leitungsrecht zugunsten der UJAG belastet.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
(§ 74 und § 75 LBO i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 15.12.1997, sowie § 9 Abs.4 BauGB)

B 1. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

B 2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die Gebäudefassaden sind als verputzte Bautenn zu gestalten. Ab dem1.OG sind die Fenster als stehende Rechteckformate in Holz weiß lackiert, auszuführen. Schaufensteranlagen sind durch mindestens 0.5 m breite Mauerpfeiler zu gliedern. Nach außen sind Leibungen von mindestens 0,1 m auszubilden. Korbmarkisen sind nicht zulässig.

B 3. Dachform und Dachneigung: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Zulässig sind:
Satteldächer, Walmdächer und Mansardendächer mit symmetrischer Dachneigung zwischen 45° und 58°.
Untergeordnete Anbauten können als Pultdach oder Flachdach zugelassen werden.
Untergeordnete Dachanteile bis max. 10 % Dachfläche sind als begrünte oder transparente Dächer zulässig.
Die Länge des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen.

B 4. Dachgestaltung: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit naturroter Tonbiberschwanzziegeldeckung auszuführen.
Als Dachaufbauten sind nur Dachgaupen mit geneigter Dachfläche und senkrechten Seitenflächen zulässig. Die Länge der einzelnen Gaupen darf nicht mehr als 2,50 m betragen.
Dachgaupen müssen an der Traufe mind. 0,50 m und am Ortgang mind. 2,50 m vom Hausgrund zurückgesetzt werden.
Fledermausgaupen sind nicht zulässig.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

B 5. Werbeanlagen: (§ 74 Abs.1, Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind zulässig:
- Als Werbung in Schrift und Zeichen unterhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses.
- Es sind nur Zeichen und Buchstaben von max. 0,40 m Höhe zulässig.
- Stechschilder sind nur bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig.

Nicht zulässig sind Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht.

B 6. Niederspannungsfreileitungen: (§ 74 Abs.1, Nr.5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

B 7. Außenantennen: (§ 74 Abs.1, Nr.4 LBO)

Auf den Gebäuden ist nur eine Antenne zulässig. Parabolantennen auf den Dächern müssen sich diesen farblich harmonisch anpassen. Sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne (gesondert stehende Antenne, die einen größeren Teil der Empfangsgeräte in der Gemeinde versorgen kann) bzw. Kabelanschluß möglich ist, müssen Empfangsgeräte an diese angeschlossen werden. Einzelne Außenantennen, auch Parabolantennen, dürfen dann nicht mehr errichtet werden.

B 8. Ordnungswidrigkeiten: (§ 75 Abs.3, Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

C BODENORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 19 bis § 28 BauGB)

C 1. Teilungsgenehmigung: (§ 19 Abs.1 BauGB)

Die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bedarf zu ihrer Wirksamkeit gemäß § 19 Abs.3 BauGB der Genehmigung durch die Stadt Ellwangen.

D NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

D 1. Denkmalrechtliche Festsetzungen:

Aufgrund von § 19 des Denkmalschutzgesetzes ist das gesamte Orts-, Platz- und Straßenbild als Gesamtanlage "Altstadt Ellwangen" mit Satzung vom 19.07.1984 unter Denkmalschutz gestellt.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet folgende Kulturdenkmal gem. §§ 2, 12 oder 28 DSchG:

Bau- und Kunstdenkmale:
- Amtsgasse 4 und 5
- Spitalstraße 6 und 8

Mittelalterarchäologisches Bodendenkmal:
- Bereich Badgasse 9

E HINWEISE

E 1. Hinweis des Landesdenkmalamtes:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht mittelalterarchäologischer Untersuchungsbedarf.
1. Bereich Spitalstraße: hochmittelalterliche Wallgraben-befestigung der frühen Klostersiedlung.
2. Restbereiche ohne moderne Bodeneingriffe: spätmittel-alterliche Befunde zur Stadterweiterung des 14./15. Jh.
3. Bereich Spitalstraße 6-10: eventuell ältere Aufsiedlungsphase spätes 13. Jh.
4. Badgasse: wichtigste innerstädtische Verbindungsstraße zwischen Klosterbezirk und Marienkirche.

Für diese Flächen ist mit der Möglichkeit zu rechnen, daß neu hinzukommende Erkenntnisse zur Geschichte und Funktion eines solchen Bereichs seine Qualifizierung als archäologisches Kulturdenkmal erlauben.
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutz-behörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

E 2. Hinweis auf Wasserentsorgung:

Grund- und Quellwasserentsorgung:

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet vorhandene Drainagen und Quellen, die im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben festgestellt werden, dem Städt. Tiefbauamt zu melden.

E 3. Altlasten und umweltgefährdende Stoffe:

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.

E 4. Bodenschutz:

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgang mit Boden (§ 4 Abs.2 BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt (siehe Anlage 5 der Begründung).