

ELLWANGEN  
BEBAUUNGSPLAN  
RINDERBURG

VORGANG: Nr. 1 S. 10 - 2207 - 1 - Ellwangen/22 vom 6.5.1965  
LAGEPLAN M 1:500  
ZEICHENERKLÄRUNG

- Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schulheim Borromaum**  
überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 f nicht überbaubare Grundstücksflächen) (BauG)
- Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Kirche**  
überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 f nicht überbaubare Grundstücksflächen) (BauG)
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO): Bauland**  
überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b nicht überbaubare Grundstücksflächen) (BauG)
- III**  
Zahl der Vollgeschosse: hier 3 Vollgeschosse (als Höchstgrenze) (i.S.v. § 2 Abs. 4 LBO)
- 14D**  
Zahl der Vollgeschosse: hier 1 Vollgeschoss + 1 anrechenbares Dachgeschoss (Höchstgrenze) (i.S.v. § 2 Abs. 4 LBO)
- 04**  
Grundflächenzahl: (§ 19 BauNVO) hier z.B. 0,4
- 10**  
Geschossflächenzahl: (§ 20 BauNVO) hier z.B. 1,0
- FstBg**  
Besondere Bauweise (§ 22 (4) BauNVO): Freistehende Baugruppen ohne Längenbeschränkung
- 1**  
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**  
Fahrbahn (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauG)  
Gebweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauG)
- V**  
Parkanlage
- 1**  
Sportplatz
- Flächen für die Landwirtschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 5 Nr. 10 BauG)
- L**  
Landschaftsschutzgebiet "Rinderburg"  
Umgrenzung der Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen (§ 9 Abs. 4 BauG)
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauG)**  
Firstrichtung Satteldächer
- vorgesehene Flurstücksgrenzen (unverbindliche Vermerkung)**  
Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BauG)
- Gr-St**  
Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauG)

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise

Gefertigt (Jagst), den 14.1.69/1.7.69/9.6.70  
Stadtbaumeister

Als Entwurf lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 32 vom 7.8.1970  
öffentlich ausgelegt vom 17.8.1970 bis 17.9.1970

Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen am 12.11.1970

Genehmigt vom Reg.-Präsident Nordwürttemberg a. Erl. vom 21.7.1971  
Nr. 13-2210-35 Ellwangen

In Kraft getreten am 24.12.1971 lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 57  
öffentlich ausgelegt ab dem 27.12.1971 bis 10.1.1972

Zur Beurkundung  
Ellwangen (Jagst), den 25.2.1972

Baurechtsamt



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planziele wird folgendes festgesetzt:

- 1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauG und BauNVO)**
- 1.1 Bauliche Nutzung**
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung**  
Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schulheim bzw. Kirche nach § 9 (1) f BauG  
Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)**  
bei III GRZ 0,4 GFZ 1,0  
bei I + I D GRZ 0,4 GFZ 0,8
- 1.1.3 Ausnahmen i.S.v. § 5 Abs. 3 BauNVO können nicht zugelassen werden.**
- 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 4 LBO)**  
III (als Höchstgrenze)  
I + I D (als Höchstgrenze)
- 1.2 Bauweise: Besondere Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)**  
Freistehende Baugruppen ohne Längenbeschränkung  
offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauG)**  
Die Gebäudeaußenwände (sowie die Firstrichtungen) sind im wesentlichen, wie im Plan eingezeichnet, auszurichten.  
Garagen können, soweit sie im Bebauungsplan nicht besonders ausgewiesen sind, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.  
Garagen dürfen als Anbauten oder Nebengebäude in einem der seitlichen Grenzabstände auf der Eigengrundgrenze erstellt werden, sie sind in einem Abstand von mindestens 5,0 m von der Verkehrsfläche zu erstellen.  
Auf jedem Grundstück darf nur ein Garagengebäude als Nebengebäude oder Anbau errichtet werden.  
Garagen sind bei Einreichung des Baugesuches für das Hauptgebäude einzuplanen.  
Sonstige Nebengebäude (Schuppen oder Hütten) sind unzulässig.
- 1.4 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, mit Ausnahme für die Baugrundstücke Gemeinbedarf (Schulheim Borromaum und Kirche).**
- 1.5 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG)**  
Die im Lageplan eingezeichneten, grün schraffierten Sichtflächen müssen von jeder sich richtungsbildenden Bebauung, Einfriedigung, Heplanlage und Bepflanzung freigehalten werden.  
Umzäunungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen und dergl. dürfen nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.
- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)**
- 2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
(Gemessen von der endgültigen Geländeoberfläche bis zum Dachraum - Schnittpunkt äußere Dachhaut und Hausgrund)  
bei III max. 10,50 m  
bei I + I D max. 7,50 m
- 2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens 1,00 m zugelassen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
- 2.3 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
bei III Sattel- oder Flachdach ca. 0° - 10° Neigung  
bei I + I D Satteldach ca. 25° - 35° Neigung  
Dachaufbauten sind nur bei I + I D zugelassen.  
Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge betragen. Sie dürfen nicht bis auf den Baugrund vorgezogen werden und müssen von der Giebelkante mind. 2,00 m Abstand erhalten.
- 2.4 Andere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**  
Stark bunte Farben sind zu vermeiden. Deckung der Hauptdächer mit Ziegeln.  
Bei Flachdächern dunkles Dachdeckungsmaterial.  
Garagen dunkles Dachdeckungsmaterial.  
Garagen an der Grenze sind so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrund keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.
- 2.5 Einfriedigungen: (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)**  
Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind geschmackvoll zu gestalten.  
Sockel bis ca. 30 cm Höhe, darüber Hecke.  
Ergänzung mit Scheren- oder Drahtzaun bis 1,00 m Höhe kann zugelassen werden.