



ELLWANGEN
BEBAUUNGSPLAN
SCHACHHOFFELD
VORGANG: Nr. 1 5 Ho - 2207 - 1 Ellwangen/6 vom 22.3.1953
Nr. 1 5 Ho - 2207 - 1 Ellwangen/22 vom 6.5.1963
LAGEPLAN M. 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG:

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); Bauland
- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO); Bauland
- I+ID** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO); Bauland
- I+IU** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO); Bauland
- 0,4** Zahl der Vollgeschosse: hier 1 Vollgeschoss + 1 anrechenbares Dachgeschoss (Höchstgrenze) (1.5.v. § 2 Abs. 8 LBO) hier 1 Vollgeschoss + 1 anrechenbares Untergeschoss
- 0,8** Grundflächenzahl: (§ 19 BauNVO) hier z.B. 0,4
- 35°** Geschöflichenzahl: (§ 20 BauNVO) hier z.B. 0,8
- 35°** Bauweise: offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- 35°** Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 35°** Verkehrsflächen
- 35°** Fahrstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAuG)
- 35°** Gehweg
- P** Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAuG)
- V** Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAuG)
- V** als Bestandteil der Verkehrsanlagen (1.5.v. § 127 (2) 3 BBAuG)
- V** Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBAuG)
- 35°** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- 35°** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 5 Nr. 10 BBAuG)
- 35°** Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBAuG)
- 35°** Festsetzung Siedlungsgebiet
- 35°** vorgesehene Flurstücksgrenzen (unverbindliche Vorvermerkung)
- 35°** Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBAuG)
- 35°** Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)
- 35°** Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBAuG)
- 35°** Umformierung
- 35°** Mit Leitungsberechtigte Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG); hier: Schutzstreifen der Hochspannungsleitung zugunsten der Überlandwerk Jagstkreis AG
- 35°** Führung oberirdischer Versorgungsleitungen (Hochspannungsleitung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBAuG)

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschöflichenzahl
Dachneigung	Bauweise

Gefertigt: Ellwangen (Jagst), den 9.6.1970/21.4.1971/29.8.1973
Stadtplanningamt

Als Entwurf lt. Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 39 v. 28.9.73
Öffentlich ausgelegt vom 8.10.73 bis 9.11.73

Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen am 6.12.73

Genehmigt vom Reg.-Präsidium Nordwürttemberg v. Erl. vom 29.5.1974
Nr. 13 - 2210 - 36.2

In Kraft getreten am 28.6.74 lt. Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 36
Öffentlich ausgelegt ab 1.7.74 bis 16.7.74

Zur Bezeichnung
Ellwangen (Jagst), den 13.11.75

Bauh. u. Umweltamt
gpr

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 BBAuG und BauNVO)
- 1.1 Bauliche Nutzung
- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
- | Baugebiet | Z | Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO) | GRZ | GFZ |
|-----------|------|---|-----|-----|
| WR | I+ID | als Höchstgrenze | 0,4 | 0,8 |
| WR | I+IU | als Höchstgrenze | 0,4 | 0,8 |
| WR | I+IU | als Höchstgrenze | 0,4 | 0,8 |
- 1.1.2 Ausnahmen sind gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 8 LBO) entsprechend den Einträgen im Plan als Höchstgrenze festgesetzt.
- 1.1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO): offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.1.5 Nebenanlagen 1.5.v. § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
- 1.1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBAuG)
Die im Plan eingetragenen Festsetzungen - Richtung der Gebäudenenden - sind einzuhalten.
- 1.1.7 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBAuG)
Garagen können außer in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür besonders ausgewiesenen Flächen - in gestalterisch vertretbarer Weise - auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.
Garagen dürfen als Anbauten oder Nebengebäude in einem der seitlichen Grenzabschnitte auf der Eigentumsseite erstellt werden, sie sind in einem Abstand von mind. 5,0 m von der Verkehrsfläche zu erstellen.
Garagen sind bei Einreichung des Baugesuches für das Hauptgebäude einzuplanen.
Garagen dürfen nicht in dem im Plan eingezeichneten Sichtfeld erstellt werden.
- 1.1.8 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)
Die im Lageplan eingezeichneten, grün schraffierten Sichtflächen müssen von jeder sich erhebenden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Bepflanzung freigehalten werden.
Umzäunungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen und dergl. dürfen nicht mehr als 0,80 über die Straßenhöhe hinausragen.
2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 111 LBO)
- 2.1 Dachform (§ 111 Abs. 1 LBO)
bei I + I D Satteldach mit 35° Neigung
bei I + I U Satteldach mit 30° Neigung
Bei I + I D sind Dachaufbauten zugelassen. Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorgezogen werden, müssen von der Giebelkante mind. 2,00 m Abstand erhalten. Die Gesamthöhe darf nicht mehr als 2/3 der Gebäudehöhe betragen.
Dachanschnitte sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Fläche von 1,50 qm nicht überschreiten.
- 2.2 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 LBO)
bei I + I D max. 3,50 m
bei I + I U einseitig max. 6,50 m
bergseitig max. 3,50 m
(Gemessen von der endgültigen Geländeoberfläche bis zum Dachstuhl - Schnittpunkt äußere Dachhaut und Hausgrund)
- 2.3 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Stark bunte Farben sind zu vermeiden.
Dachdeckung mit Verklebungen in gedeckten Farbflächen. Jedoch sollten zu schwarze Verklebungen nicht verwendet werden.
- 2.4 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
Sockel bis ca. 30 cm Höhe, darüber Hecke, Ergänzung durch Scheren- oder Drahtzaun bis 1,00 m Höhe kann zugelassen werden.
- 2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) sind höchstens bis 1,00 m zugelassen.
- Hinweise**
- 2.6 Schutzstreifen unter der Hochspannungsleitung kann nur in beschränkter Weise und nur mit dem Einverständnis der UAG bebaut werden.