



- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
zum Bebauungsplan "Seifriedszell II"
- 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 Geschosflächenzahl entsprechend den Vorschriften im Plan.
2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)
Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Besondere Bauweise: hier halboffene Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO. Bei (b.) kann an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden. Bei (b.) kann an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden.
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 zulässig. 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 und in den mit GA bezeichneten Flächen zulässig. Wörtlich des Wohngebietes A und des Fußweges C müssen Garagen in das Dach des Hauptgebüdes einbezogen werden.
5 Grünflächen: (§ 9 Abs.1, Nr. 15 BauNVO)
a) Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)
Innerhalb dieser Fläche sind nur zweckdienliche bauliche Anlagen jedoch keine Gebäude zulässig.
b) Öffentliche Grünfläche (Gehölz)
Diese Fläche ist nach planungsrechtlichen Vorschriften unter A 9 mit einer Pflanzbindung belegt.
c) Private Grünfläche (Gartenland)
Dieser Bereich dient vor allem zur Gliederung und Einbindung in die Landschaft. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
6 Fläche für die Landwirtschaft: (§ 9 Abs.1, Nr.18 BBAUG)
Innerhalb dieser Fläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.
7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers: (§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BBAUG)
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie erforderliche Stützbauteile bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Entlang des Wohngebietes A auf Plat. 948/2 ist eine Mauer entsprechend Planzeichnerin zu dulden.
8 Pflanzgebot: (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBAUG)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten Einzelbäumen, zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
9 Pflanzbindung: (§ 9 Abs.1 Nr.25b BBAUG)
Die im Plan gekennzeichnete flächenhafte Anpflanzung (Busch- und Baumgruppen) ist dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,5 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden.
10 Leitungsrecht: (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBAUG)
Westlich des Fußweges A ist ein 1,50 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die Einleitung einer Entwässerungsleitung zugunsten der Stadt belastet.
B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs.4 BBAUG i.d.F. vom 18.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979)
1 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)
Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5 Grad zugelassen werden. Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Sofern im Plan eine durchgezogene Pfeillinie dargestellt ist, ist die Firstrichtung entsprechend der einen oder anderen Eintragung zulässig.
2 Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO)
Bei II talseitig max. 5,80 m bergseitig max. 3,50 m
Bei riegelständiger Stellung zum Hang bei II auf höchstens 2/3 der Hauslänge max. 5,50 m bei II auf höchstens 2/3 der Hauslänge max. 3,50 m
Jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich dem einzelnen Baugesuch geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
3 Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens je 1,00 m zugelassen. Der Geländeausschnitt zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder ähnliches erfolgen.

- 4 Dachform und Dachneigung:** (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)
Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
a) Satteldächer mit einer Neigung zwischen 32° und 42°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
b) Einhöftige Satteldächer wobei die Sparrenlängen auf der kurzen Seite mindestens die Hälfte der Gegenseite betragen muß und beidseitig gleiche Neigung vorhanden ist.
c) Gegeneinander versetzte Pultdächer mit jeweils gleicher Dachneigung zwischen 32° und 42°, wobei die Sparrenlängen auf der kurzen Seite mindestens die Hälfte der Gegenseite betragen muß. Der Versatz darf höchstens 2,0 m und muß mindestens 1,0 m betragen.
5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte: (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen, soweit sie 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und mindestens jeweils 1,00 m von den Dachtraufseiten entfernt sind.
6 Dachdeckung: (§ 73 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 ähnliche Material zu verwenden.
7 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 gepflanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig. Der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie darf jeweils 0,50 m nicht unterschreiten. Bei Befestigungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch zurückschneiden einzuhalten.
8 Rundfunk- oder Fernsehantennen: (§ 73 Abs.1, Nr.3 LBO)
Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.
C HINWEISE
1 Hinweis des Landesdenkmalamtes:
"Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Wertjahres nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DöSchG). Auf die Abänderung von Ordnungsmaßnahmen nach § 33 DöSchG wird verwiesen."
2 Hinweis der Bundespost:
Das Gebiet wird mit einer Breitbandanlage der Deutschen Bundespost erschlossen, an diese ist nach Möglichkeit anzuschließen.
ZEICHENERKLÄRUNG:
Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Fläche für Landwirtschaft (§ 9 Abs.1, Nr.18 BBAUG)
Mass der baulichen Nutzung
II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs.5 LBO)
2 Vollgeschosse
0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,6 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
32°-42° Dachneigung (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)
Bauweise
offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
besondere Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
Grünflächen
Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1, Nr.15 BBAUG)
Kinderspielplatz
Pflanzgebot (§ 9 Abs.1, Nr.25a BBAUG)
für Einzelbäume
Gehölz
Private Grünflächen (§ 9 Abs.1, Nr.15 BauNVO)
Gartenland
Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1, Nr.11, 26 + Abs.2 BBAUG)
Schrammbord - befahrbarer Wohnweg
Fahrbahn mit gepfl. Höhenlage d.N.N. und gepfl. Längs- + Quergefälle
Schrammbord
Rechbergstraße
Fußweg

Begrenzungslinien
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (hier: Stellung der Gebäude)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BBAUG)
unrührlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Seifriedszell II" gem. am 16.06.1981
Garagen

Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Dachneigung
Zahl der Vollgeschosse
Geschosflächenzahl
Bauweise
Dachform

Sonstige Planzeichen
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1, Nr.2 BBAUG)
- zwinde -
einer der beiden Richtungen ist einzuhalten
vorgesehene Grundstücksgrenze
mit Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs.1, Nr.21 BBAUG)
Teilaufpflasterung
Landschaftsschutzgebiet
Naturdenkmal

KREIS: OSTALB
STADT: ELLWANGEN
CEMARKUNG: ELLWANGEN

PLANGEBIET: NR. 08
BEZ.: "SEIFRIEDSZELL"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2a ABS.1 BBAUG GEFAST AM 14.09.1983
UND IM MITTEILUNGSBLATT NR. ORTSBLICH BEKANNTGEMACHT AM 16.12.1983

BURGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 2a BBAUG LAUT BESCHLUSS AM 14.09.1983 DURCHFÜHRT VOM 30.01.1984 BIS 10.02.1984

ENTWURF: GEFERTIGT
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN
DEN 11.07.1985
26.09.1985

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2a ABS.1 BBAUG LAUT BEKANNTGEMACHT IM MITTEILUNGSBLATT NR. 40 VOM 14.10. BIS 14.11.1985

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BBAUG UND § 73 LBO GEFAST AM 30.01.1986

GENEHMIGUNG GEMÄSS § 11 BBAUG UND § 73 ABS.5 LBO DURCH DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ERTEILT MIT ERASS VOM 24.4.1986
13-251-220-18 Ellwangen

ZUR BEURKUNDUNG
BAURECHTSAMT ELLWANGEN
AB 9.5.1986
DEN 25.10.1986

ELLWANGEN

Stadtplanungsamt
BEBAUUNGSPLAN
"SEIFRIEDSZELL II"

MASSSTAB 1:500