



Winkel

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (1) BBAUG i.d.F. vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979 und BauVO i.d.F. vom 15.9.1977)

1 Bauliche Nutzung

a) **Art der baulichen Nutzung:** (§§ 1-15 BauVO)
 WB - Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauVO.
 Gemäß § 4a (4) 1 BauVO sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.
 Ausnahmen im WB: Gemäß § 1 (6) BauVO sind die Ausnahmen im WB § 4a (3) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 MK - Kerngebiet gemäß § 7 BauVO.
 Gemäß § 7 (2) 7 BauVO sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.
 Gemäß § 1 (5) BauVO ist die Nutzung § 7 (2) 5 BauVO nicht zulässig.
 Ausnahmen im MK: Gemäß § 1 (6) BauVO ist die Ausnahme § 7 (3) 1 BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

b) **Maß der baulichen Nutzung:** (§§ 16-21a BauVO)
 Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauVO)

g- geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauVO.
 a- abweichende Bauweise im Sinne der geschlossenen Bauweise. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf auch an die hinteren Grundstücksgrenzen gebaut werden.

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

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen § 7. Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 (2) BauVO als Ausnahme zulässig.

4 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 (1) 2 BBAUG)

Die im Plan eingetragenen First- und Gratrichtungen sind zwingend einzuhalten.

5 Garagen: (§ 23 (5) BauVO und § 9 (1) 2 BBAUG)

Oberirdische Garagen sind nicht zulässig. Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der für Gemeinschaftstiefgaragen ausgewiesenen Fläche zulässig.

6 Berechte: (§ 9 (1) 21 BBAUG)

Die im Plan mit gr 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Dreieck zugunsten des Eigentümers von Flst. Nr. 6A/1 zu belasten. Die im Plan mit gr 2 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Dreieck zugunsten der Tiefgaragen-Nutzer zu belasten. Die im Plan mit gr 3 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Dreieck zugunsten des Eigentümers von Flst. Nr. 59 sowie der Nutzer der Tiefgaragen-Nutzer zu belasten.

7 Leitungsrecht: (§ 9 (1) 21 BBAUG)

Die im Plan mit lr gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Flst. 62/2 und 65/1 zu belasten.

8 Pflanzgebot: (§ 9 (1) 25a BBAUG)

Die im Plan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Plänezeichnung mit standortgerechten, heimischen Einzelbäumen bzw. Heckensträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: (§ 9 (1) 11 BBAUG)

a) Die durch Schraffur gekennzeichnete öffentliche Verkehrsfläche der Pfarrgasse wird als Fußgängerzone im Sinne von § 41 (2) StVO (Verkehrszeichen 241) festgesetzt.
 b) Der durch Schraffur gekennzeichnete restliche Teil der öffentlichen Verkehrsfläche Pfarrgasse innerhalb des Geltungsbereiches wird als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne von § 42 (4a) StVO (Verkehrszeichen 325) festgesetzt.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 (4) BBAUG vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979)

1 Gebäudehöhen: (§ 73 (1) 7 LBO)

Die im Plan eingetragenen max. Gebäudehöhen (gemessen bis zum Scheit der Außenwand mit der Lachhaut an der Traufseite) dürfen nicht überschritten werden. Die Differenz der Gebäudehöhen zwischen direkt nebeneinanderliegenden Gebäuden, auch bei festgelegter gleicher max. Gebäudehöhe, muß mindestens 0,50 m betragen.
 Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe, gemessen zwischen der tiefsten Stelle der geplanten Geländeoberfläche an Gebäude und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, darf innerhalb der mit Zs1 ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen max. 3,00 m, und der mit Zs1 ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche max. 5,00 m betragen.

2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen: (§ 73 (1) 1 LBO)

Die Tiefgarage ist erdgedeckt auszubilden. Die Oberfläche ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

3 Dachform, Dachneigung: (§ 73 (1) 1 LBO)

Zulässig sind: Satteldächer oder Walmdächer entsprechend dem Einschrieb im Plan mit jeweils symmetrischer Dachneigung zwischen 40° und 50°. Innerhalb der mit Flachdach festgesetzten Flächen sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis 3° zulässig. Die Attika der Flachdächer ist ziegelgedeckt auszuführen. Innerhalb der mit Pultdach festgesetzten Flächen sind nur Pultdächer mit Glasdeckung und einer Neigung von 20° zulässig.

4 Dachgestaltung: (§ 73 (1) 1 LBO)

Die neuen Dächer sind mit naturroter Tonbitterschwanzziegeldeckung auszuführen. Als Dachaufbauten sind nur Dachgauben mit geneigter Dachfläche zulässig. Die Länge der einzelnen Gaube darf nicht mehr als 2,50 m betragen. Dachgauben müssen an der Traufe mind. 0,50 m und an Ortsgang mind. 2,50 m vom Hausgrund zurückgesetzt werden.

5 Antennen: (§ 73 (1) 3 LBO)

Außenantennen sind nicht zugelassen. Das Gebiet wird von der Deutschen Bundespost mit Breitbandkabel erschlossen. An diese ist nach Möglichkeit anzuschließen.

6 Niederspannungsfreileitungen: (§ 73 (1) 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

7 Einfriedigungen: (§ 73 (1) 5 LBO)

a) Die im Plan eingetragenen geplanten Mauern sind bis 1,80 m Höhe über dem geplanten Gelände zulässig.
 b) Sonst sind nur Hecken oder Hecken mit eingezogenen Raschendrahtzäunen zulässig.

C HINWEISE

Der Bebauungsplan befindet sich im Bereich des Ensemble "Altstadt Ellwangen". Bezüglich der Baugenehmigung ist deshalb außer der Landesbauordnung die Satzung über das Ensemble "Altstadt Ellwangen" zu berücksichtigen.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WB	Besonderes Wohngebiet (§ 4 BauVO)
MK	Kerngebiet (§ 7 BauVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
III	Zahl der Vollgeschosse zuzüglich (§ 18 BauVO i.V. mit § 2 (5) LBO 1984)
0,8	Grundflächenzahl (§ 15 BauVO)
24	Geschosflächenzahl (§ 20 BauVO)
SD 48°-58°	Satteldach - Dachneigung
WD 48°-58°	Walmdach - Dachneigung
PD 20°	Pultdach - Dachneigung
FD	Flachdach

BAUWEISE	
g	geschlossene Bauweise (§ 22 (1) BauVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauVO)

NUTZUNGSSCHABLONE	
Art d. b. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Dachform / Dachneigung

VERKEHRSFLÄCHEN	
(§ 9 (1) 11 BBAUG)	öffentliche Verkehrsfläche
a)	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
b)	Verkehrsberuhigter Bereich im Sinne von § 42 (4a) StVO
P	öffentlicher Parkplatz
V	Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von § 127 (2) 3 StVO

BEGRENZUNGSLINIEN	
—	Baugrenze (§ 23 (3) BauVO)
—	Baulinie (§ 23 (2) BauVO)
—	überbaubare Grundstücksfläche
—	nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BBAUG)
•••••	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauVO)
*****	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (innerhalb des förmlich festgelegten Sinnerweiterungsgebietes) (§ 9 (7) BBAUG)

SONSTIGE PLANZEICHEN	
G T Ga	Fläche für Gemeinschaftstiefgarage (§ 9 (1) 22 BBAUG)
gr, lr	Gehrecht, Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BBAUG)
—	Gebäudeabruch zur Entkernung bzw. Umbau (§ 10 (1) StBAuFG)
○	Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BBAUG) für Einzelbäume
○	für heckenartige Sträucher
—	Zu- und Ausfahrtsverbot
—	geplante Mauern
—	bestehende Mauern
D	Allgemeines Kulturdenkmal (§ 2 DschG)
D	Eingetragenes Kulturdenkmal (§ 12 DschG)
*	bestehende Höhen
*	orientierte Höhen der Verkehrsfläche am Hausgrund

KREIS: OSTALB
 STADT: ELLWANGEN
 FLUR: *123*
 NR.: 015 (Original)
 PLANGEBIET: BEZ: SPITALVIERTEL

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMASS § 2 a ABS. 1 BBAUG GEFASST AM 05.07.1979 UND IM MITTEILUNGSBLATT NR. 43 ORTSBLICH BEKANNTMACHT AM 26.10.1979
 BURGERBETEILIGUNG GEMASS § 2 a BBAUG LAUT BESCHLUSS VOM 29.03.1979 DURCHFUEHRT AM 06.11.1979 UND VOM 07.11.1979 BIS 22.11.1979

ENTWURF GEFERTIGT: *Haller/Daiber*
 Kommunalentwicklung Baden-Württemberg
 Birkenwaldstraße 200, 7000 Stuttgart 1, (0711) 251071
 STUTTGART DEN 30.3.1984/14.06.1984
 ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEFASST AM 28.06.1984 UND OFFENTLICH AUSLEGT GEM. § 2 a ABS. 6 BBAUG LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 28 VOM 23.07. BIS 23.08.1984

ANERKANNT: STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN 14.06.1984
 SATZUNGSBESCHLUSS GEMASS § 10 BBAUG UND § 73 LBO GEFASST AM 27.09.1984
 GENEHMIGUNG GEMASS § 11 BBAUG UND § 73 ABS. 5 LBO DURCH DAS REGIERUNGSPRASIDIUM STUTTGART ERTEILT MIT ERLASS VOM 28.12.1984
 Nr. 17-2249-01.05-Elw

RECHTVERBINDLICH GEMASS § 12 BBAUG DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 2 AB 11.11.1985
 ZUR BEIRKUNDUNG BADRECHTSAMT ELLWANGEN
 DEN 24. JAN. 1985

ELLWANGEN

BEBAUUNGSPLAN SPITALVIERTEL

Kommunalentwicklung Baden-Württemberg
 Birkenwaldstraße 200, 7000 Stuttgart 1, (0711) 251071
 in Zusammenarbeit mit
 vermessungsbüro r. grosskopf gmbh
 7031 GÄRTINGEN SCHWARZWALDSTR. 16 TELEFON 07034 / 2391

M. 1:250

0 5 10 20m