



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur Abrundungssatzung "Beersbach"

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 und Investitionsförderungsgesetz i.d.F. vom 22.04.1993 wird in Ergänzung der Plänezeichnung folgendes festgesetzt:

A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

A 1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V. mit § 4 Abs.2a BauGB-Maßn)
Auf den von Flurstück 3309, 3346 und 3381 einbezogenen Flächen sind nur Wohngebäude mit je maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 20 BauNVO)
Die Geschosflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

A 3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche:
(§ 9 Abs.1, Nr.1 + 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs.5 BauNVO)
In den durch Raster gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Einfriedigungen, keine baulichen Anlagen zulässig. Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nicht zu berücksichtigen.

A 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)
Hofflächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Splittbett verlegtes Beton- oder Natursteinpflaster).

A 5. Pflanzgebot und Pflanzbindung: (§ 9 Abs.1, Nr.25a und Nr.25b BauGB)

5.1 Pflanzgebot
Neubauvorhaben sind zur freien Landschaft durch heimische Laubgehölze einzubinden. Zusätzlich sind pro Bauvorhaben mindestens 2 Obstbäume - Anzuchtform Hochstamm - zu pflanzen und zu pflegen.

5.2
Die durch Schraffur gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Obstbäumen (Hochstamm), mindestens 1 Baum je 100 m², zu bepflanzen und dauernd zu pflegen. Bei abgängigen Bäumen sind artgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5.3 Pflanzbindung
Die bestehenden Bäume (durch Raster gekennzeichnet) sind dauernd zu pflegen. Bei abgängigen Bäumen sind artgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs.4 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986)

B 1. Dachform und Dachneigung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)
Bei Wohngebäuden Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38° und 48°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

B 2. Dacheinschnitte: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

B 3. Dachaufbauten: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)
Dachaufbauten sind nur mit geeigneten Dächern, entsprechend der Dachdeckung des Hauptgebäudes, mit rot bis rotbrauner Ziegel- oder Betondachsteindeckung zulässig. Zugelassen sind: Schleppgauben mit senkrecht stehenden Seitenflächen und Giebelgauben. Dachaufbauten müssen zum Hausgrund der Traufseite mindestens 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mindestens 2,00 m entfernt sein.

B 4. Dachdeckung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)
Die Wohngebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Alle Dacheindeckungen sind in roter bis rotbrauner Farbe auszuführen. Außerdem sind für Dachflächen bei Wintergärten, Eindeckungen mit Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

B 5. Gebäudegestaltung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)
Die Gebäude sind als Putzbauten oder Holzverkleidet zugelassen.

B 6. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)
Der Geländeaussgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und zum freien Gelände darf nur durch Böschungen erfolgen. Bei schwierigem Gelände können Trockenmauern, bis 0,80 m Höhe, zugelassen werden.

C HINWEISE

C 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 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Abgrenzung des Bereiches nach § 34 Abs.4 BauGB
- derzeit geplante Abgrenzung des Bebauungsplanes
- [Schraffur] nicht überbaubare Grundstücksflächen/
Pflanzbindung für Obstbaumgarten
- [Diagonalschraffur] nicht überbaubare Grundstücksflächen/
Pflanzgebot für Obstbäume, Anzuchtform Hochstamm
- [Gitter] von Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung
freizuhaltende Grundstücksflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : PFAHLHEIM
FLUR : --

PLANGEBIET NR.: 621.40 73

ENTWURF : *Ulrich*
GEFERTIGT : *Ulrich*
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN. 16.08.1993 / 01.03.1994 / 29.06.1995 / 22.11.1994

SATZUNGSBESCHLUS
GEMÄSS § 34 ABS.4 BAUGB
VOM GEMEINDERAT GEFASST
AM 20.07.1995

ERKLÄRUNG DES REGIERUNGSPRÄS. STUTTGART
GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB U. § 73 ABS. 5 LBO,
DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVOR-
SCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD.
VOM 14.11.1995
AZ 22-26-4005 § 34 BauGB Ellwangen/Jagst

AUSGEFERTIGT:
ELLWANGEN/J., DEN 26.11.95
DR. DIETERICH *Dieterich*
OBERBÜRGERMEISTER

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NStad Ellwangen/Jagst
AM 01.12.1995
ZUR BEURKUNDUNG
AMTSBLATT ELLWANGEN/JAGST
DEN 27.02.1995



ELLWANGEN



ABRUNDUNGSSATZUNG BEERSBACH

