

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : Pfahlheim
FLUR :

PLANGEBIET NR: 621.40 73

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM 14. 10. 1993
UND IM AMTSBLATT NR. 44
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 05. 11. 1993

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 14. 10. 1993
DURCHGEFÜHRT AM 24. 11. 1993
VOM 15. 11. 1993 BIS 29. 11. 1993

ENTWURF GEFERTIGT
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN 02. 07. 1996 / 15. 01. 1997

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM ... ~~18. 09. 1996~~ 02. 10. 1996
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG
IM AMTSBLATT NR. 42.
VOM 28. 10. 1996 .. BIS 29. 11. 1996.

SATZUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS §10 BAUGB U. § 73 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM 06. 03. 1997

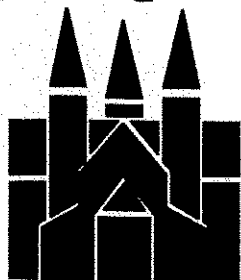
Genehmigt
ERKLÄRUNG DES REG. PRÄS. STUTTGART
GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB U. § 74 ABS. 6 LBO,
DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTS-
VORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD.
VOM 14. 05. 1997
AZ 22-25. 11. 2-73 Ellwangen/Jagst

AUSGEFERTIGT:
ELLWANGEN/J., DEN 25. 5. 1997

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR. 28 ... AM 30. 05. 1997
ZUR BEURKUNDUNG
BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN

ELLWANGEN

Stadtplanungsamt



Ellwangen/Jagst

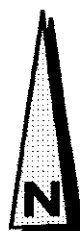
BEBAUUNGSPLAN "BEERSBACH"

Teil 1 Lageplan

Teil 2 Textteil

M. 1:500

0 10 20 30 40 50 60 m



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Beersbach"

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 und Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz i.d.F. vom 22.04.1993 wird in Ergänzung der Planeinzeichnung folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

A 1. Bauliche Nutzung

A 1.1 Art der Nutzung: (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

A 1.1.1 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

A 1.1.2 Grünfläche nach § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB

Private Grünflächen

- Obstbaumwiese
Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen.
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach B 9.
Die privaten Grünflächen sind bei der Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nicht zu berücksichtigen.

A 1.1.3 Öffentliche Grünfläche

- Friedhof
Innerhalb des Friedhofs sind nur zweckdienliche bauliche Anlagen zulässig.

A 1.1.4 Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs.1, Nr.5 BauGB

- Kirche St. Johannes mit Pfarrhaus
Innerhalb dieser Fläche sind Bauten für kirchliche Zwecke in den überbaubaren Bereichen zulässig.

A 1.2 Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 5 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

A 1.3 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 bis 21a BauNVO)

Grund- und Geschosßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

A 2. Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzelhäuser, je Gebäude max. 3 Wohneinheiten, zulässig.

Offen.

A 3. Nebenanlagen und Garagen:
(§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO und § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO, und Garagen sind in der nicht überbaubaren Fläche nicht zugelassen, ausgenommen:

A 3.1 Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 9.

A 3.2 Pergolen, Spielgeräte.

A 3.3 Sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, bei Gebäude max. 20 m³.

A 4. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers: (§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte), sowie erforderliche Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

A 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

Hoffflächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Splittbett verlegtes Beton- oder Natursteinpflaster).

Als Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:

Private Grünfläche "Obstbaumwiese"

Auf diesen Flächen sind im Sinne der schematischen Planeintragung und dem Pflanzgebot nach A 6.2 Obstbaumhochstämme zu pflanzen.

A 6. Grünordnung: (§ 9 Abs.1, Nr.25a, Nr.25b BauGB)

A 6.1 Pflanzbindung:

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume, Obstgärten und flächenhafte Anpflanzungen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,50 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

A 6.2 Pflanzgebot:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

Im einzelnen sind dies:

Groß- und mittelkronige Laubbäume

Anzuchtform Hochstamm

z.B. Winterlinde, Walnuß, Kastanie, Akazie, Eiche,
Bergahorn sowie heimische Obstbaumarten.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO i.d.F. vom 08.08.1995, sowie § 9 Abs.4 BauGB)

B 1. Stellung der baulichen Anlagen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 10° zugelassen werden.

Garagen und sonstige Nebengebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

B 2. Gebäudehöhen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

im MD max. 6,00 m

im MD₁ min. 5,50 m
max. 6,50 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der, ausweislich dem einzelnen Baugesuch, festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand an der Traufseite und Dachhaut.

Die Beschränkung der Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile, entsprechend § 5 Abs.6 LBO.

B 3. Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)

B 3.1 Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen. In schwierigem, steilen Gelände können ausnahmsweise höhere Aufschüttungen oder Trockenmauern bis höchstens 0,80 m im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, jedoch nicht als Einfriedigung.

B 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens je 0,80 m zugelassen.

B 4. Dachform und Dachneigung: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Satteldächer, jedoch beidseitig gleiche Neigung, bei Wohngebäuden mind. 42°, bei Garagen mind. 30° und bei landwirtschaftlichen Gebäuden mind. 20°.

B 5. Dacheinschnitte: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

B 6. Dachaufbauten: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dachaufbauten sind nur mit geneigten Dächern, entsprechend der Dachdeckung des Hauptgebäudes, mit rot bis rotbrauner Ziegel- oder Betondachsteindeckung zulässig.

Zugelassen sind: Schleppgauben mit senkrecht stehenden Seitenflächen, max. 3,50 m breit und Giebelgauben, max. 2,20 m breit.

Dachaufbauten müssen zum Hausgrund des Giebels mindestens 2,00 m entfernt sein.

B 7. Dachdeckung: (§ 74 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 8. Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, überdachte Stellplätze und Gartenhäuser/Geschirrhütten: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

B 8.1 Stellplätze:

Stellplätze sind in Rasenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen.

B 8.2 Garagenzufahrten:

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten. Zufahrten sind in Pflaster in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

B 8.3 Überdachte Stellplätze (Carports):

Überdachte Stellplätze sind durch Pflanzgerüste zu umfassen. Die Überdachung ist mit Satteldach entsprechend B 4 oder entsprechend den Bauvorschriften unter B 7 auszuführen.

B 8.4 Gartenhäuser/Geschirrhütten:

Diese sind mit geneigten Dächern von 30° bis 48° Neigung in der Art der Dachdeckung entsprechend Bauvorschriften unter B 7 in einfacher Holzkonstruktion auszuführen.

B 9. Einfriedigungen: (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)

Es sind folgende Einfriedigungen zulässig:

- B 9.1** Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Maschendrahtzäune mit mindestens einem Rank- oder Schlinggewächs pro 15 lfm zulässig.
Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrammbord bzw. auch bei Feld- oder Fußweg), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,50 m nicht unterschreiten.
Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen darf 0,80 m nicht überschreiten:
a) entlang der Straßenbegrenzungslinie
b) zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen im Abstandsbereich unter 5,0 m zum Fahrbahnrand.
Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.
- B 9.2** Die Höhe von Einfriedigungen bei privaten Grünflächen bzw. bei landwirtschaftlichen Flächen darf 1,50 m nicht überschreiten und sind nur als Knotengeflechtzäune zulässig.

B 10. Rundfunk- und Fernsehantennen: (§ 74 Abs.1, Nr.4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne und nur ein Parabolspiegel zulässig.

B 11. Ordnungswidrigkeiten: (§ 75 Abs.3, Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 75 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN: (§ 9 ABS.6 BAUGB)

C 1. Denkmalrechtliche Festsetzungen:

Die Kirche St. Johannes ist ein eingetragenes Kulturdenkmal nach § 12 DschG. Gebäude 9 (alt) und Gebäude 14 (Pfarrhaus) sind allgemeine Kulturdenkmale nach § 2 DschG.
Maßnahmen an und in den Kulturdenkmalen bedürfen nach § 8 DschG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

D HINWEISE

D 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.

D 2. Hinweis auf Schutzstreifen entlang den 20 KV-Freileitungen der UJAG:

Jeweils in 7,5 m Breite rechts und links der Leitungsachse der 20 KV-Freileitungen ist ein Schutzstreifen festgelegt. Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt werden, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen und Anpflanzungen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird.

D 3. Hinweis auf Wasserhauptleitung DN 200 des Zweckverbandes Rieswasserversorgung:

Beiderseits der Leitungstrasse ist ein Streifen mit jeweils 2,00 m Breite von Bepflanzung freizuhalten.

D 4. Hinweise auf Regenwasserrückhaltung:

Es wird empfohlen im Zuge der Einzelvorhaben auf jedem Baugrundstück Regenwasserzisternen herzustellen. Die Behälter sollen so ausgebildet werden, daß bei Regenwetter ein freier Speicherraum von mind. 2,0 m³ je 100 m² befestigter (versiegelter) Grundstücksfläche zur Verfügung steht.

D 5. Bodenschutz:

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgang mit Boden (§ 4 Abs.2 BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt (siehe Seite der Begründung).

D 6. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.