



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Kleinfeld"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 19.12.1986)

Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

b) **Ausnahmen:** (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

zu WA: Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3, Ziffer 6, (Ställe für Kleintierhaltung) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig.

c) **Maß der baulichen Nutzung:** (§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschößflächenzahl entsprechend den Einschriften im Plan.

Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen

Offen, nur Einzelhäuser zulässig.

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 zugelassen, mit Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B.

Garagen: (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

Der als Fuß- und Radweg A im Lageplan gekennzeichnete Weg ist in Einbahnrichtung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahrbar.

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 Stützwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Sichtflächen: (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnkante nicht überschreiten.

Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten Einzelaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen: (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind 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.

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

Stellung der baulichen Anlagen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Einfriedigung ist einseitig anzubringen. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5 Grad zugelassen werden. Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

Gebäudehöhen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

im WA bei II max. 3,50 m

im MD bei II mind. 5,50 m max. 6,50 m + Gemeinbedarf

Jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich dem einzelnen Baugesuch geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens je 0,5 m zugelassen. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

Dachform und Dachneigung: (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38 Grad und 48 Grad, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern von 30 Grad - 38 Grad, jedoch beidseitig gleicher Neigung, versehen werden.

Dacheinschnitte: (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

Dachaufbauten: (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind nur mit geeigneten Dachflächen mit rot bis brauner Ziegel- oder Betonsteindeckung zulässig. Fledermausgauen sind nicht zulässig.

Dachdeckung: (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die geeigneten 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 ähnlichste Material zu verwenden. Außerdem sind für Dachflächen bei Wintergärten Eindeckungen mit Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

Einfriedigungen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,8 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,8 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzläufe, geschlossene Holzflechtzäune, Hecken oder beplanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig. An der Straße Am Schulplatz und an der Pfahlfeldstraße sind ausnahmsweise auch Vorgängermauern bis 0,30 m über anschließender OK Verkehrsfläche zugelassen. Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrammbord), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,5 m nicht überschreiten. Dies gilt auch für befahrbaren Fuß- und Radweg A. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

Rundfunk- oder Fernsehantennen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

Niederspannungsfreileitungen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

HINWEISE

Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Kleinfeld" gen. 16.07.1964.

Hinweis des Landesdenkmalamtes:

1. "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 § 33 DSchG wird verwiesen".

2. Innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Fläche südöstlich der Kastellstraße ist der Humusaushub vom Bauvorhaben nur unter Aufsicht eines Vertreters des Landesdenkmalamtes - Archäologische Denkmalpflege vorzunehmen, damit gegebenenfalls vor weiterer Zerstörung des Limes kurzfristige Aufmaße und Fundbergungen möglich sind.

Mass der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 5 LBO) 2 Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,6 Geschößflächenzahl (§ 20 BauNVO)

38°-48° Dachneigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bauweise

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschößflächenzahl

Dachneigung

Bauweise

Dachform

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Grünanlage

Dauerkleingärten

Pflanzgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) für Einzelbäume

für flächenhafte Anpflanzung

Pflanzbindung für Einzelbäume

Verkehrsflächen

Damm

Straßenbegrenzungslinie

Aufpflasterung

Fahrbahn mit gep. Höhenlage 0.N.N. u. gep. Längs- u. Quergefälle

Einschnitt

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentl. Parkplätze

Ein- und Ausfahrtsverbot

Sichtfläche

Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Versorgungsflächen

Elektrizität: Umformerstation (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)

Begrenzungslinien

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ursprünglicher Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

Abgrenzung innerhalb, in welcher Humusaushub nur unter Aufsicht des Landesdenkmalamtes zulässig ist

Sonstige Planzeichen

Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) - zwingend -

Kulturdenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB entsprechend § 2 DSchG) (Limesmauerverlauf)

bestehende Böschungen

geplante Böschungen



KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN/JAGST
GEMARKUNG : PFAHLHEIM
FLUR : PFAHLHEIM

PLANGEBIET NR.: 621.40.71..

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB GEFASST AM 10.04.1986 UND IM AMTSBLATT NR. 10/1986 ORTSBLICH BEKANNTGEMACHT AM 25.04.1986

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB LAUT BESCHLUSS VOM DURCHFÜHRT AM VOM 2.11.1986 BIS 11.11.1986

ENTWURF GEFERTIGT STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST DEN 9.8.1988

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEFASST AM 16.2.1989 DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 3/1989 VOM 16.2.1989 BIS 27.2.1989

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 73 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST AM 16.2.1989

GENEHMIGUNG GEMÄSS § 11 BAUGB UND § 73 ABS. 5 LBO DURCH DAS REGIERUNGS-PRÄSIDIUM STUTTGART ERTEILT MIT ERLASS VOM 3. FEBR. 1989 AZ. 22.254.22.10.11. Ellwangen

AUSGEFERTIGT: ELLWANGEN, DEN 16.2.1989/27.2.1989

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 6/1989 AM 17.2.1989

IN VERRETUNG DR. DIETERICH BÜRGERMEISTER

ELLWANGEN

Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN

"ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG KLEINFELDE"

M. 1: 500