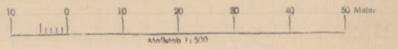


# BEBAUUNGSPLAN „TANN - I. Abschnitt“

## Lageplan



### Zeichenerklärung:

- WA** Bauland (§ 9 Abs.1 BBAUG)  
Allgemeines Wohngebiet
- I+ID** Z = Zahl der Vollgeschosse  
(§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs.4 LBO)  
1 Vollgeschos + 1 anrechenbares Dachgeschos (Höchstgrenze)
- 0,4** Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)
- 0,8** Geschöflächenzahl, hier z.B. 0,8 (§ 20 BauNVO)
- SD 30°-35°** Satteldach 30° - 35° Neigung
- Bauweise: offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 1b BBAUG)
- Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.1b BBAUG)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBAUG)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBAUG)
- Straßerverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBAUG)
- BFW Befahrbarer Fußwege
- Zu- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBAUG)
- Stellung der Gebäude (§ 9 Abs.1 Nr.1b BBAUG)
- Pflanzgebiet für Einzelbäume (§ 9 Abs.1 Nr.15 BBAUG)
- Sichtflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBAUG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.5 BBAUG)
- vorgesehene Flurstücksgrenze (Die Grundstückseinteilung sollte sich an der Planeintragung orientieren. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt ca. 600 qm netto Bauland).
- Mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen.
- (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBAUG) siehe Einschrieb im Plan
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.5 BBAUG)  
Umformerstation

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschöflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Gefertigt: Ellwangen (Jagst), den 20. Aug. 1975  
Stadtplanungsamt

Als Entwurf lt. Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr.36 vom 5.9.1975 öffentlich ausgelegt vom 15.9.75 - 16.10.75

Als Satzung gemäß § 10 BBAUG vom Gemeinderat beschlossen am 20.11.1975

Genehmigt gemäß § 11 BBAUG vom Reg.Prsidium Stuttgart mit Erlaß vom 25.2.1976 Nr. 13-2210-71

Ausgelegt gemäß § 12 BBAUG vom 8.3.1976 bis 23.3.1976

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am 5.3.1976 im Mitteilungsblatt der Stadt Ellwangen Nr. 10

Rechtsverbindlich ab 5.3.1976

Zur Beurkundung  
Ellwangen (Jagst), den 29.4.76  
Baurechtsamt

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan "Tann - I. Abschnitt"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- (§ 9 Abs.1 BBAUG und BauNVO i.d.F. vom 26.11.1968)
- 1.1 Bauliche Nutzung**
- 1.11 Art der baulichen Nutzung:** Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO (§§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.12 Ausnahmen** im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs.4 BauNVO)
- 1.13 Maß der baulichen Nutzung:** (§§ 16 - 21 a BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse, Grund- u. Geschöflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan
- 1.2 Bauweise:** (§ 22 BauNVO) offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen:** (§ 9 Abs.1 Nr.1b BBAUG) Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Haupttrichtung der Gebäude ist einzuhalten. Wird der Baukörper in der Tiefe, in sich, versetzt, kann gestattet werden, daß 1/3 der jeweils obersten Geschosdecke als Terrasse ausgebildet wird.
- 1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke:** Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf ca. 600 qm Nettobauland festgesetzt.
- 1.5 Nebenanlagen:** In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO nicht zugelassen.
- 1.51 Garagen:** sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs.5 BauNVO) zulässig.
- 1.6 Beseitigungen an Verkehrsflächen:** (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBAUG) Die bei der Anlage der öffentl. Straßen und Wege entstehenden Beseitigungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.7 Sichtflächen:** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBAUG) Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtsichernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Strücker, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 1.8 Pflanzgebiet:** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BBAUG) Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind entsprechend den Einzelzeichnungen im Plan mit Einzelbäumen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bäume dürfen max. eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

#### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- (§ 111 LBO)
- 2.1 Gebäudehöhen:** (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO) Bei I + ID talseitig max. 4,5 m bergseitig max. 3,5 m  
Jeweils gemessen zwischen der höchsten Stelle an der geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) sind bis höchstens 1,0 m zugelassen.
- 2.2 Dachform und Dachneigung:** (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) entsprechend den Einschrieben im Lageplan
- 2.3 Äußere Gestaltung:** (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) Auffallende Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außen-seiten zu vermeiden.
- 2.4 Garagen und Nebenanlagen** sind so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann.  
Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude anzupassen.  
Garagen und Nebenanlagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant werden.  
Abweichend von § 7 Abs.3 LBO können aufgrund § 22 Abs.4 BauNVO Garagen als Grenzbau in einem der seitlichen Grenzabstände auch über 2,5 m Höhe errichtet werden, sofern sie in die Dachfläche des Hauptgebäudes einbezogen sind.  
Die Flächenbefestigung der Ein- u. Ausfahrt an den befahrbaren Fußwegen liegenden Garagen muß mindestens bis zu 5 m hinter der Straßengrenze, durchgehend ohne Tiefbord, im selben Belag des befahrbaren Gehwegs ausgeführt werden.  
Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5 m von der Verkehrsfläche zu erstellen.
- 2.5 Einfriedigungen:** Die Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als transparente Holz- zäune oder geschlossene Flechtzäune auszuführen.  
Die Höhe der Einfriedigung darf 1 m nicht überschreiten. Die Zaun- höhe ist dem jeweiligen Nachbar- grundstück anzupassen. Der Abstand der Einfriedigung zur Verkehrs- begrenzungslinie muß 0,5 m betragen.  
Im Bereich der befahrbaren Fußwege sind nur Hecken und bepflanzte leichte Einzäunungen zulässig; sie dürfen max. 1 m hoch werden und der Abstand zum befahrbaren Fußweg muß 0,6 m betragen.

621.407/1  
Tann  
I. Abschnitt



**Achtung!**  
Höhenangaben im alten System

