



TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Tann II"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauG vom 10.3.1976 und BauVO i.d.F. vom 15.9.1977)

1 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1-15 BauVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVO nicht zulässig.

c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16-21a BauVO)
Zahl der Vollgeschosses, Grund- und Geschosflächenzahl entsprechend den Vorschriften im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauVO)
Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG)
Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Pflanztrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5 Grad zulässig sein.

Caragen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Sofort im Plan eine durchgezogene Pfeillinie dargestellt ist, ist die Pflanztrichtung entsprechend der einen oder anderen Eintragung zulässig.

4 Nebenanlagen: (§ 14 Abs. 1 BauVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5 Caragen: (§ 23 Abs. 5 BauVO, § 7 Abs. 1 LBO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG)
Caragen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Flächenbefestigung der Einfahrt und der an den befahrbaren Gehwegen liegenden Caragen muß mindestens bis zu 5 m hinter der Straßengrenze im selben Belag des befahrbaren Gehwegs auszuführen werden.

6 Abgrenzungen an Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Nr. 26 und Abs. 2 BauG)
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Abgrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

7 Sichtflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauG)
Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, nichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßengrenze nicht überschreiten.

8 Pflanzrobot: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauG)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind entsprechend den Zeichnungen im Plan mit Einzelbäumen und Buschgruppen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

9 BAUFORDERUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 111 LBO i.d.F. vom 20.6.1972 und § 9 Abs. 4 BauG vom 18.8.1976)

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 tiefsten Stelle an der geplanten Geländeoberfläche und dem Scheitelpunkt von Außenwand und Dachstuhl. Aufbauten und Abbauten (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) sind bis höchstens je 0,30 m zuzulassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken darf nicht durch Stützmauern oder ähnliches erfolgen.

2 Dachform und Dachneigung:
Bei Hauptgebäuden werden Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 35 Grad zulässig.

Zugelassen werden können Flachdächer und Terrassen bis zu einer Fläche von 1/2 der geplanten Grundfläche, bei deutlichen Versätzen in Baukörper und unter der Voraussetzung, daß die jeweils oberste Flachdach- bzw. Terrassenebene mindestens 1 m unter der Trauflinie liegt.

Caragen, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes miteinbezogen sind, müssen mit einem Flachdach versehen werden.

3 Kuppelgestaltung:
Auffallende Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten nicht zulässig.

4 Dachdeckung:
Die geneigten Dächer der Hauptgebäude sind mit rotenbraunen bis dunkelbraunen Ziegeln oder Bontdachsteinen zu decken.

Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen können auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.

Grundsätzlich ist jedoch bei möglicher Materialwahl immer das dem Standort in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden.

5 Caragen:
Caragen sind bei Grenzbauteilen 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.

Caragen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Caragen sind in einem Abstand von mindestens 5 m von der Verkehrsfläche zu erstellen.

6 Einfriedigungen:
Die Höhe der Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen darf 0,80 m nicht überschreiten.

Die Zaunhöhe ist dem jeweiligen Nachbargrundstück anzupassen.

Die Einfriedigungen entlang den Straßen sind als transparente Holzzaune oder geschlossene Holzflächeneinfriedigungen auszuführen.

Entlang der befahrbaren Gehwege sind nur Hecken und bepflanzte Einzäunungen (wie Maschendrahtzäune) zulässig.

Der Abstand der Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen darf nicht unterschritten werden.

Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückweichen einzuhalten.

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung

I+ID Zahl der Vollgeschosse (Pfeilstrichzahl) (§ 18 BauVO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 LBO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)

0,8 Geschosflächenzahl (§ 20 BauVO)

SD 30°-35° Satteldach-Dachneigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bauweise

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO)

Grünflächen

Spielplatz

V Verkehrsröhre

Pflanzrobot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauVO) für Einzelbäume

für Buschgruppen

Versorgungsfächen

Uniformstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauG)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 26 u. Abs. 2 BauG)

Gehweg

Fahrbahn

Schrammbord

abg Befahrbarer Gehweg

abg Befahrbarer Gehweg

P Öffentliche Parkplätze

30- und Ausfahrtsverbot

Richtflächen

Damm

Einschnitt

Begrenzungslinien

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO)

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung des bestehenden Bebauungsplans

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Geschosflächenzahl

Dachneigung

Bauweise

Sonstige Planzeichen

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauG)

- zwingend -

- eine der beiden Richtungen ist einzuhalten -

Vorgesehene Grundstücksgrenzen

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauG)

KREIS OSTALBKREIS

STADT ELLWANGEN

GEMARKUNG PFÄHLHEIM

PLANGEBIET NR. 71.

BEZ TANN II

AUFSTELLUNG IM ENTWURF BESCHLOSSEN GEMASS § 2 ABS. 1 BBAUG-§ 111 ABS. 1 LBO DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATS ELLWANGEN

VOM 14.2.1979

GEFERTIGT GEMASS § 2 ABS. 3 BBAUG STADTPLANUNGSAUSSCHUSS ELLWANGEN

VOM 5.3.79 BIS 6.4.79

BESCHLUSS ALS SATZUNG GEMASS § 10 BBAUG-§ 111 ABS. 1 LBO DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATS ELLWANGEN

AM 4.10.79/24.180

ALF-ENTWURF OFFENTLICH AUSGELEGT GEMASS § 2 ABS. 6 BBAUG LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 8 V. 23.2.79

VOM 5.3.79 BIS 6.4.79

GENEHMIGT GEMASS § 11 BBAUG-§ 111 ABS. 5 LBO VOM REG. PRASID. STUTTGART

MIT ERLAß VOM 12.12.1977 NR. 13-2210-71

AB 1.2.1980

RECHTSVERBUNDLICH GEMASS § 12 LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 5

ZUR BEURKUNDUNG BEZUGSAMT ELLWANGEN

BEZUGSAMT ELLWANGEN

ELLWANGEN

BEBAUUNGSPLAN

„TANN - II“

M 1 : 500