



Bebauungsplan  
„Tann II“  
genehmigt am 18.12.1979  
vom Reg. Präs. Stuttgart  
[qualifiziert]

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
zum Bebauungsplan "Tann III"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 BBAUG i.d.F. vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979 und BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977)

- 1 Bauliche Nutzung**
  - a) **Art der baulichen Nutzung:** (§§ 1-15 BauNVO)  
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
  - b) **Ausnahmen:** (§ 1 Abs.6 BauNVO)  
Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.
  - c) **Maß der baulichen Nutzung:** (§§ 16-21a BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.
- 2 Bauweise:** (§ 22 BauNVO)  
Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan. Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig.
- 3 Nebenanlagen:** (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO)  
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig, mit Ausnahme von Einfriedigungen.  
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig, mit Ausnahme jeweils eines Gebäudes pro Grundstück, sowie Einfriedigungen.
- 4 Garagen:** (§ 23 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.2 BBAUG)  
Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.
- 5 Böschungen (Dämme und Einschnitte) an Verkehrsflächen:** (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.2 BBAUG)  
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

- 6 Verkehrsflächen:** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBAUG)  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
- 7 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:** (§ 9 Abs.1 Nr.26 BBAUG)  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 20 cm zu dulden.
- 8 Sichtflächen:** (§ 9 Abs.1 Nr.10 BBAUG)  
Die im Lageplan eingezzeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- 9 Pflanzgebot:** (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBAUG)  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten Einzelblümen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 10 Lärmschutzwahl:** (§ 9 Abs.1 Nr.24 BBAUG)  
Entlang der Kreisstraße 3217 wird zum Schutz vor schädlichen Lärmemissionen ein Schutzwahl festgelegt.  
Die im Plan angegebenen Höhen sind auf N.N. bezogen.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**  
(§ 111 LBO i.d.F. vom 20.6.1972 mit Änderung vom 21.6.1977 und 12.2.1980 und § 9 Abs.4 BBAUG i.d.F. vom 18.8.1976 u. der Änderung vom 6.7.1979)

- 1 Stellung der baulichen Anlagen:** (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegten Firstrichtungen sind einzuhalten.  
Bei den im Plan durchbrochenen dargestellten Pfeillinien sind beide Firstrichtungen möglich.  
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

- 2 Gebäudehöhen:** (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO)  
Bei I + ID talseitig max. 4,5 m bergseitig max. 3,5 m  
Bei I max. 3,5 m min. 2,75 m  
Bei II max. 6,0 m min. 5,0 m  
Bei III max. 9,0 m min. 7,5 m  
jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausschließlich dem einzelnen Baugesuch geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) sind bis höchstens je 0,50 m zugelassen. Der Geländeaussgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

- 3 Dachform und Dachneigung:** (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
Zulässig sind Satteldächer mit jeweils asymmetrischer Dachneigung zwischen 30° und 35°. Zugelassen werden können Flachdächer und Terrassen bis zu einer Fläche von 1/3 der geplanten Grundfläche, bei deutlichen Versätzen im Baukörper und unter der Voraussetzung, daß die jeweils oberste Flachdach- bzw. Terrassenebene mindestens 1 m unter der Trauflinie liegt.

- 4 Dachdeckung:** (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
Die geneigten Dächer sind in einem Farbton 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.  
Bei den mit Ga bezeichneten Flächen sind die Garagen mit einem geneigten Pultdach mit Ziegelddeckung zu versehen.

- 5 Äußere Gestaltung:** (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
**Hinweis auf § 16 Abs.1 LBO:**  
Veranstaltende Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten nicht zulässig.

- 6 Garagen:** (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
**Hinweis auf § 7 Abs.3 LBO:**  
Garagen sind bei Grenzbauten so zu gestalten, daß auf dem Nachbarrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann. Ist auf dem Nachbarrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude anzupassen.  
**Hinweis auf § 2 Abs.2 GAVO:**  
Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

- Hinweis:**  
Garagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant werden.  
Die Flächenbefestigung der Ein- und Ausfahrt der an den befahrbaren Gehwegen liegenden Garagen muß mindestens bis zu 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, durchgehend ohne Tiefbord, im selben Belag des befahrbaren Gehwegs ausgeführt werden.

- 7 Einfriedigungen:** (§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)  
Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten.  
Die Einfriedigungen entlang der Straßen sind als transparente Holzläune oder geschlossene Holzlechtsläune auszuführen.  
Entlang der befahrbaren Gehwege sind nur Hecken und bepflanzte Einzinnungen (wie Maschendrahtläune) zulässig. Der Abstand der Einfriedigungen zu den Straßenbegrenzungslinien entlang den befahrbaren Gehwegen darf jeweils 0,50 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückweichen einzuhalten.  
Die Höhe der Einfriedigungen zwischen den einzelnen Grundstücken darf von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,80 m nicht überschreiten.

- 8 Niederspannungsfreileitungen:** (§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO)  
Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

- 9 Antennen:**  
**Hinweis:**  
Auf jedem Gebäude darf nur eine Sammelantenne angebracht werden.

Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Mass der baulichen Nutzung	
I + ID	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs.4 LBO)
	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
	Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
SD 30°-35°	Satteldach - Dachneigung

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

Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 u. 26 und Abs.2 BBAUG)
	Gehweg
	Fahrbahn
	Schrammbord
	Straßenbegrenzungslinie
	BFG - befahrbarer Gehweg (verkehrsberuhigter Bereich entsprechend STVO)
	Öffentlicher Parkplatz
	Sichtflächen
	Aufschüttungen
	Abgrabungen
	Zu- und Ausfahrtverbot

Grünflächen	
	Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BBAUG)
	Verkehrsgrün
	Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25 BBAUG) für Baumgruppen
	für Einzelblüme
	für Buschgruppen
	Flächen für Aufschüttungen - Lärmschutzwahl - (§ 9 Abs.1 Nr. 17 BBAUG)

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Dachform-Dachneigung	Bauweise

Begrenzungslinie	
	Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO) überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBAUG) nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung) § 16 Abs.5 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BBAUG)
	Geltungsbereich des angrenzenden qualifizierten Bebauungsplanes

Sonstige Planzeichen	
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBAUG)
	- zwingend -
	- zwingend -
	- nicht zwingend, beide Firstrichtungen möglich -
	Vorgesehene Grundstücksgrenzen

KREIS: OSTALB  
STADT ELLWANGEN  
GEMARKUNG: PFAHLHEIM  
NR.: 71  
PLANGEBIET: BEZ.: TANN III

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMASS § 2a ABS 1 BBAUG GEFASST AM 9.06.1982 UND IM MITTEILUNGSBLATT NR. 26 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 2.07.1982  
BURGERBETEILIGUNG GEMASS § 2a BBAUG LAUT BESCHLUSS VOM 9.06.1982 DURCHGEFÜHRT AM 21.06.1982 UND VOM 5.07.1982 BIS 16.07.1982

ENTWURF GEFERTIGT STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN DEN 4.10.1983  
ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEFASST AM 18.11.1983 UND ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM § 2a ABS 6 BBAUG LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 49 VOM 12.12.83 BIS 12.1.1984

SATZUNGSBESCHLUSS GEMASS § 10 BBAUG UND § 11 LBO GEFASST AM 29.2.1984  
GENEHMIGUNG GEMASS § 11 BBAUG UND § 11 ABS 5 LBO DURCH DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ERTEILT MIT ERLASS VOM 11.6.1984

RECHTVERBINDLICH GEMASS § 12 BBAUG DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 26 AB 26.6.1984  
ZUR BEWÄHRUNG BAURECHTSAMT ELLWANGEN DEN 8. JAN. 1997

**ELLWANGEN**  
Stadtplanungsamt  
BEBAUUNGSPLAN  
**TANN III**  
M. 1:500