



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Tann V"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 BauNVO i.d.F. vom 08.12.1986 und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1997, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990)

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 Geschossflächenzahl entsprechend den Einschränkungen im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3 Nebenanlagen: (§ 23 Abs.1 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, Kleingärten u. bauseitlich nicht genehmigungspflichtigen Nebenanlagen Abs.5 BauNVO, § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB

4 Garagen: (§ 23 Abs.1 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor der Garage ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

5 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. Randstreifenunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

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

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

7 Flächen für die Landwirtschaft: (§ 9 Abs.1, Nr.18 BauGB)

Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesentlich verbundenen Nutzungen, soweit dadurch keine für das Aussehen des Allgemeines Wohngebiet unzumutbaren Immissionen entstehen. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedigungen nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entsprechend B 19 sind nicht zulässig.

8 Lärmschutzwand: (§ 9 Abs.1, Nr.24 BauGB)

Entlang der Kreisstraße 3217 wird zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen ein Schutzwand festgelegt.

Die im Plan angegebenen Höhen sind auf N.N. bezogen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.198) und § 9 Abs.4 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986)

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

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfahrrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden.

Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

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

2 Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1, Nr.7 LBO)

Bei II max. 3,8 m

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

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

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

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

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldächer mit einer Neigung zwischen 32° und 42°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

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

Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern von 30° - 42°, jedoch beidseitig gleicher Neigung, oder mit Flachdach, versehen werden.

5 Dachanschnitte: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dachanschnitte sind nicht zugelassen.

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

Dachaufbauten sind nur mit geeigneten Dachflächen mit rot bis brauner Ziegel- oder Betondachziegeldeckung zulässig.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

7 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.

Grundätzlich ist jedoch bei möglicher Materialauswahl, immer das dem Ziegeldach in Farbe und strukturell ähnlichste Material zu verwenden.

Außerdem sind für Dachflächen bei Wintergärten Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

8 Gebäudegestaltung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die Gebäude sind in ihren wesentlichen Teilen als Putzbauten auszuführen. Verkleidungen sind nur in Holzwerk deckend oder lasierend gestrichen zulässig.

9 Gestaltung von Garagenein- und -ausfahrten: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Die Flächenbefestigung der Ein- und Ausfahrten der an den befahrbaren Gehwegen liegenden Garagen muß mindestens bis zu 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, durchgehend ohne Tiefbord, in selben Belag des befahrbaren Gehwegs ausgeführt werden.

10 Gestaltung von Stellplätzen: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Die Flächen der öffentlichen und privaten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Rasengrün, Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä.).

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

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten.

Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,80 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, geschlossene Holzflächzäune, Becken oder bepflanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig.

Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrambord), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,50 m nicht unterschreiten.

Bei Pflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

12 Rundfunk- und Fernsehantennen: (§ 73 Abs.1, Nr.3 LBO)

Auf jedem Hauptgebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

C HINWEISE

1 Hinweis des Landeseinkaufsamt:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landeseinkaufsamt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Wertjahres nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landeseinkaufsamt mit einer Verkleinerung der Frist einverstanden ist (§ 20 SGGG). Auf die Abkündigung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 SGGG wird verwiesen.

2 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 Hinweisplakette für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.

Hinweis auf Wasserrücklauf:

Die Geländehöhen im Baugbiet betragen 500-506 u. N.N. Der malgepöliche Trinkwasserhochbehälter in Fahlheim hat eine maximale Wasserspiegellöhe von 510 m N.N. Daraus ergibt sich ein Ruhedruck von 2,4 bis max. 3,0 bar für das Baugbiet. Für den nördlichen Teil des Gebietes (501 u. N.N.) kann der angestrebte Fließdruck am Wasserschalter von mind. 2,0 bar in Spitzenteilen ggf. unterschritten werden.

Hinweis auf zulässige Lärmwerte:

Aufgrund der Vorbelastung durch die Immissionen des Holzverarbeitenden Gewerbetriebes kann im südlichen Bereich des Plangebietes der Richtwert nach DIN 18005 - 55 dB(A) überschritten werden. (Gültig ab 16.01.1990 / 16.03.1990 / 05.01.1991)

Hinweis auf Unterbringung von Erdaushubmassen:

Durch die Höhenlegung des Straßenbaus um ca. 30 cm über bestehendem Gelände kann ein Teil der anfallenden Erdaushubmassen auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht werden. Ein weiterer Teil kann in den Lärmschutzwand entlang der K 3217 eingebracht werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

II Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1, Nr. 18 BauGB)

- Obstbaumwiese

Mass der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse (Höhengrenze) (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs.5 LBO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,25 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

32°-42° Dachneigung (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

SD Dachform

Bauweise

Bauweise (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl Geschossflächenzahl

Dachneigung Bauweise

Dachform

Grünflächen

Pflanzgebot (§ 9 Abs.1, Nr.25a BauGB)

für Einzelbäume

für Buschgruppen

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1, Nr.11, 26 und Abs.2 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Schremswand

Fahrbahn mit gepfl. Höhenlage 0,80 m und gepfl. Länge- und Querschnitte

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

befahrbarer Wohnweg mit Pflasterung

Fussweg

Hirtsweg

P Öffentliche Parkflächen

Ein- und Ausfahrtsverbot

V Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen (i.V. mit § 27 Abs.2, Nr.3 BauGB)

Begrenzungslinien

Baugrenze

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

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

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

ursprünglicher Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne

Sonstige Planzeichen

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

- zwingend

eine der beiden Richtungen ist einzuhalten

vorgesehene Grundstücksgrenze

Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs.1, Nr.17 BauGB)

Damkrone

Begrenzungslinie der Aufschüttung

BEBAUUNGSPLAN

'TANN V'

M. 1: 500

50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 1000

Stadtplanungsamt Ellwangen Jagst

BEBAUUNGSPLAN

'TANN V'

M. 1: 500

50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 1000

Stadtplanungsamt Ellwangen Jagst

BEBAUUNGSPLAN

'TANN V'

M. 1: 500

50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 1000

Stadtplanungsamt Ellwangen Jagst

BEBAUUNGSPLAN

'TANN V'

M. 1: 500

50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 1000

Stadtplanungsamt Ellwangen Jagst

BEBAUUNGSPLAN

'TANN V'

M. 1: 500

50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 1000

Stadtplanungsamt Ellwangen Jagst

BEBAUUNGSPLAN

'TANN V'

M. 1: 500

50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 1000

Stadtplanungsamt Ellwangen Jagst

BEBAUUNGSPLAN

'TANN V'

M. 1: 500

50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 1000

Stadtplanungsamt Ellwangen Jagst

BEBAUUNGSPLAN

'TANN V'

M. 1: 500

50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 1000

Stadtplanungsamt Ellwangen Jagst

BEBAUUNGSPLAN

'TANN V'

M. 1: 500

50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 800 850 900 950 1000

Stadtplanungsamt Ellwangen Jagst

BEBAUUNGSPLAN

'TANN V'