Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG u. BauNVO):

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO) — Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

2. Ausnahmen — im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
I	0,3	0,5
II	0,4	0,7

4. Bauweise (§ 22 BauNVO) — Offen.

5. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG) — Firstrichtung wie im Plan eingezeichnet.

Stadt Ellwangen / Württ.

7. Nebenanlagen — im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind soweit es sich um Gebäude handelt in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

8. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) — Die im Plan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten, wobei sichtbehindernde Böschungen bis zur Sichtmöglichkeit abzutragen sind. Etwa zu erstellende Einfriedigungen dürfen nicht mehr als 0,80m über die jeweilige Fahrbahnoberkante hinausragen.

9. Böschungen an Verkehrsflächen — Die bei der Anlegung der Straßen entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

10. Aufhebung vorhandener Festsetzungen — Die innerhalb des Planbereichs bisher geltenden planungs- u. baurechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)

1. Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

a) Gebäudehöhen, gemessen von der fertigen Geländeoberfläche bis Oberkante Dachrinne:

bei Z = I höchstens 3,50m
bei Z = II " 7,00m
Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 50cm sind zugelassen.

Stadt Ellwangen (Jagst) Württ.

b) Dachform:
Satteldächer

c) Dachdeckung:
Ziegel engobiert

d) Dachneigung:
25 - 30 Altgrad

e) Dachaufbauten
sind nicht zugelassen.

2. Einfriedigungen der Grundstücke

an öffentlichen Straßen und Wegen höchstens 0,80m hoch (möglichst Hecken).