



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan "Wick II"  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

b) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16-21a BauVO)  
Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

**Bauweise** (§ 22 BauVO)  
Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan. Offene, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Offene, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig oder offen, nur Hausgruppen zulässig.

**Nebenanlagen**: (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauVO)  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, mit Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

**Garagen**: (§ 23 Abs.5 BauVO, § 9 Abs.1 Nr.2 BbauVO)  
Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In der südlich des Wohnweges B und C ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche, in der als zulässige Geschosflächenzahl "I" + "ID" festgesetzt ist, müssen Garagen in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden.

**Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**: (§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BbauVO)  
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Wäschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Sitzbauwerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von 20 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

**Pflanzgebot**: (§ 9 Abs.1 Nr.25a BbauVO)  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten Einzelbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

**Pflanzbindung**: (§ 9 Abs.1 Nr.25b BbauVO)  
Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Feldhecken sind dauernd zu erhalten.

**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 BbauVO i.d.F. vom 18.8.1976 u. der Änderung vom 6.7.1979)

**Stellung der baulichen Anlagen**: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Fließrichtung ist einzuhalten. Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Die im Plan eingezeichneten Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

**Gebäudehöhen**: (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO)  
Bei I + ID talseitig max. 4,0 m bergseitig max. 3,5 m  
Bei IU + I + ID talseitig max. 7,8 m bergseitig max. 3,5 m  
Bei II max. 6,0 m

Bei giebelständiger Stellung zum Haus auf mindestens 2/3 der Hauslänge max. 5,5 m auf höchstens 1/3 der Hauslänge max. 3,5 m

Jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich dem hierin ausgewiesenen geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) sind bis höchstens je 1,00 m zugelassen. Der Geländeaussgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder ähnliches erfolgen.

**Dachform und Dachneigung**: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

- a) Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 48°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
- b) Einhäufiges Satteldach, wobei die Sparrenlänge auf der kurzen Seite mindestens die Hälfte der Giebelbreite betragen und beidseitig gleiche Neigung vorhanden sein muß.

Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen. Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Flachdach oder mit geneigten Dächern von 35°-48° versehen werden.

**Dachaufbauten und Dachanschnitte**: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
Dachaufbauten und Dachanschnitte sind zugelassen, soweit sie 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und mindestens jeweils 1,0 m von den Dachtraufkanten entfernt sind.

**Dachdeckung**: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)  
Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondecksteinen 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 Materialwahl immer das dem Ziegeldach in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden.

**Einfriedigungen**: (§ 111 Abs.1 Nr.6 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 Holz- oder geschlossene Metallzäune, Hecken 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 überschreiten. Bei Befriedigungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch zurückschneiden einzuhalten.

**Hinweis**:  
Bei 3 Baugrundstücken westlich des Spielplatzes und nördlich des Wohnweges B ragt der Waldbestand vorzünftig in die überbaubare Grundstücksfläche. Bezüglich der Brandesfahr - ausseibe durch Feuerstellen, Kamine und Heizungsanlagen im 30 m Waldbestand - ist bei Zulassung entsprechend der Ausnahmegenehmigung nach § 4 Abs.4 LBO mit besonderen baurechtlichen Auflagen zu rechnen.

**ZEICHNERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
- WA I-ID** Fläche für Forstwirtschaft (§ 9 Abs.1, Nr.18 BbauVO)
- WA II** Fläche für Landwirtschaft (§ 9 Abs.1, Nr.18 BbauVO)

**Mass der baulichen Nutzung**

- IU-I-ID** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 19 BauVO i.d.F. mit § 2 Abs.7 + 8 LBO) 1 anrechenbares Untergeschoss + 1 Vollgeschoss + 1 anrechenbares Dachgeschoss
- 0,4** Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)
- 0,6** Geschosflächenzahl (§ 20 BauVO)
- 35°-48°** Dachneigung (§ 111 Abs.1, Nr.1 LBO)

**Bauweise**

- offene Bauweise** (§ 22 Abs.2 BauVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise** (§ 22 Abs.2 BauVO) nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- offene Bauweise** (§ 22 Abs.2 BauVO) nur Hausgruppen zulässig

**Grünflächen**

- V** Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen (i.S. von § 127 Abs.2, Nr.3 BbauVO)
- öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs.1, Nr.15 BbauVO) Spielplatz
- Grünanlage** Feldhecke
- Grünfläche** Private Grünfläche (§ 9 Abs.1, Nr.15 BbauVO) Feldhecke
- Pflanzgebot** (§ 9 Abs.1, Nr.25a BbauVO) für Einzelbäume für Buschgruppen
- Pflanzbindung** (§ 9 Abs.1, Nr.25b BbauVO) für Einzelbäume für Pflanzflächen Anpflanzungen (Feldhecken)

**Verkehrsflächen**

- Straßenbegrenzungslinie** (§ 9 Abs.1, Nr.11, 26 und Abs.2 BbauVO) Straßenschrägenlinie
- Verkehrsgrün** Gehweg
- Wohnweg**
- Fußweg**
- Feldweg**
- P** Öffentliche Parkplätze
- Ein- und Ausfahrtverbot**
- Flächen für Abräumen**, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

**Begrenzungslinie**

- Baugrenze** überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung** (hier: Stellung der Gebäude)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungs** (hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes - § 16 Abs.5 BauVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs.7 BbauVO) Geltungsbereich des Bepl. "Wick" gen. 14.03.1973

**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

**Sonstige Planzeichen**

- Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauVO) - zwingend -
- vorgesehene Grundstücksgrenze** (nicht verbindlich) Hinweis auf Waldbestand nach § 4 Abs.4 LBO

**Versorgungsflächen**

- Umfornstation** (§ 9 Abs.1 Nr.10 BbauVO)

KREIS: OSTALB  
STADT: ELLWANGEN  
FLUR: EIGENZELL

ALFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMASS § 2 a ABS. 1 BBAUG LAUT GEFASST AM 13.02.1980 UND IM MITTELLUNGSBLATT NR. 7 ORTSBUCH BEKANNTGEMACHT AM 13.02.1981

ENTWURF FERTIGT STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN DEN 14.02.1983/ 28.02.1983/ 30.06.1983 13.07.1983

SATZUNGSBESCHLUSS GEMASS § 10 BBAUG UND § 111 LBO GEFASST AM 12.04.1984

RECHTVERBINDLICH GEMASS § 12 BBAUG DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTELLUNGSBLATT NR. 36 AB 10.8.1984

ZUR BEKUNDTUNG BAURUFAMT ELLWANGEN F.3.11.1985



AUSGEFERTIGT: ELLWANGEN, DEN 24.6.1985  
DR. DIETERICH  
BURGERMEISTER

**ELLWANGEN**  
Stadtplanungsamt  
**BEBAUUNGSPLAN "WICK II"**  
Ellwangen/Jagst