



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Weck II"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 BauVO 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. Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Offen, 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 BBAUG)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In der südlich des Wohngebietes B und C ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche, in der als zulässige Geschoszahl 11 + 1 + 1D festgesetzt ist, müssen Garagen in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers: (§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BBAUG)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Wädhungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützwerke (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 BBAUG)

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 BBAUG)

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Feldhecken sind dauernd zu erhalten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 11 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)

Stellung der baulichen Anlagen: (§ 11 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Flurstücksgrenze ist einzuhalten.

Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

Gebäudehöhen: (§ 11 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 vorgesehenen geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 11 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: (§ 11 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 zu werden, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Flachdach oder mit geneigten Dächern von 35°-48° versehen werden.

Dachaufbauten und Dachneigungen: (§ 11 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachaufbauten und Dachneigungen sind zugelassen, soweit sie 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und mindestens jeweils 1,0 m von den Dachtraufkanten entfernt sind.

Dachdeckung: (§ 11 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.

Gründen erforderlich ist jedoch bei möglicher Materialauswahl immer das dem Ziegeldach in Farbe und Struktur ähnliche Material zu verwenden.

Einfriedigungen: (§ 11 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 Metallzäune, geschlossene Holzflechtzäune, 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 unterschreiten.

Bei Befriedigungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch zurückschneiden einzuhalten.

Hinweis:

Bei 3 Baugrundstücken westlich des Spielplatzes und nördlich des Wohngebietes B ragt der Waldbestand geringfügig in die überbaubare Grundstücksfläche.

Bezüglich der Brandefahrt - ausgebaut 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.

ZEICHENKÜRZL

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
- Fläche für Forstwirtschaft (§ 9 Abs.1, Nr.18 BBAUG)
- Fläche für Landwirtschaft (§ 9 Abs.1, Nr.18 BBAUG)

Mass der baulichen Nutzung

- IU-I-ID Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) § 18 BauVO i.d.F. vom 18.8.1976 u. der Änderung vom 6.7.1979 und BauVO i.d.F. vom 15.9.1977
- II anrechenbares Untergeschoss + 1 Vollgeschoss + 1 anrechenbares Dachgeschoss
- 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)
- 0,6 Geschosflächenzahl (§ 20 BauVO)
- 35°-48° Dachneigung (§ 11 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 BBAUG)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1, Nr.15 BBAUG)
- Spielplatz
- Grünanlage
- Feldhecke
- Private Grünfläche (§ 9 Abs.1, Nr.15 BBAUG)
- Feldhecke
- Pflanzgebot (§ 9 Abs.1, Nr.25a BBAUG)
- für Einzelbäume
- für Buschgruppen
- Pflanzbindung (§ 9 Abs.1, Nr.25b BBAUG)
- für Einzelbäume
- für flächenhafte Anpflanzungen (Feldhecken)

Verkehrsflächen

- (§ 9 Abs.1, Nr.11, 26 und Abs.2 BBAUG)
- Straßenbegrenzungslinie
- Fahrbahn mit genl. Straßen- und genl. Längs- und Querschnitten
- Verkehrsgrün
- Gehweg
- Wohnweg
- Fußweg
- Feldweg
- P Öffentliche Parkplätze
- Ein- und Ausfahrtverbot
- Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Begrenzungslinie

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (hier: Stellung der Gebäude)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten (hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes - § 16 Abs.3 BauVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BBAUG)
- Geltungsbereich des Bebauungsplans "Weck II" gen. 14.03.1983

Nutzungsschablone

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

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

KREIS: OSTALB	NR.: 59 (Original)
STADT: ELLWANGEN	PLANGEBIET: BEZ.: "WECK II"
FLUR: EIGENZELL	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMASS § 2 a ABS. 1 BBAUG LAUT GEFASST AM 13.02.1980	BÜRGERBETEILIGUNG GEMASS § 2 a BBAUG LAUT BESCHLUSS VOM 13.02.1980 DURCHFÜHRT AM 09.02.1981 UND VOM 13.02.1981 BIS 25.02.1981
UND IM MITTEILUNGSBLATT NR. 7 ORTSUBJ. BEKANNTMACHT AM 13.02.1981	
ENTWURF: GEFERTIGT STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN	ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEFASST AM 24.03.1983 UND ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM § 2 a ABS. 6 BBAUG LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 14 VOM 11.04.83 BIS 09.05.1983
DEM 14.02.1983/28.02.1983/30.06.1983	
SATZUNGSBESCHLUSS GEMASS § 10 BBAUG UND § 11 LBO GEFASST AM 12.04.1984	GENEHMIGUNG GEMASS § 11 BBAUG UND § 11 ABS. 5 LBO DURCH DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ERTEILT MIT ERLASS VOM 17.07.1984/150
	15.08.1984
RECHTVERBINDLICH GEMASS § 12 BBAUG DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 30 AB 10.08.1984	ZUR BEKUNDUNG BAURECHTSAMT ELLWANGEN F.3.1.1.85 DEN: [Signature]

ELLWANGEN

BEBAUUNGSPLAN "WECK II"

