



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Holbach"

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)

Zu WA:

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 Einschränkungen im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzelhäuser 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 Beschungen (Dämme und Einschnitte) an Verkehrsflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.2 BBauG)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Beschungen 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 erforderlich.

8 Sichtflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden 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 entsprechend den Einzeichnungen im Plan standortgerecht mit Laubbäumen bzw. Büschen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

10 Leitungsrecht: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

a) Im Nordwesten des Bebauungsplans, auf den Flurstücken 26 u. 27 ist ein 3,5 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die Einlegung einer Entwässerungsleitung zugunsten der Stadt Ellwangen belastet.

b) Entlang der Straße Plat. 33/1 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke für eine vorhandene Wasserleitung festgelegt.

c) Die Fläche unter der oberirdischen 20-KV-Leitung wird zugunsten der WVG belastet.

11 Wasserschutzgebiet: (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BBauG)

Hinweis:

Der gesamte Planbereich liegt laut Rechtsverordnung des Landratsamtes Ostalbkreis vom 4.7.1980 in der Wasserschutzzone III.

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 festgelegte Firsttrichtung ist einzuhalten.

Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

2 Gebäudehöhen: (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Bei I + IU talseitig max. 6,5 m min. 5,5 m

Bei II bergseitig max. 3,5 m talseitig max. 6,5 m min. 5,5 m

bergseitig max. 4,5 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich dem einzelnen Baugesuch geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Aufschüttungen und Abtragungen (§ 111 Abs. 1 Nr.1 LBO) sind bis höchstens je 0,50 m zugelassen.

Der Geländeausschnitt zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Beschungen erfolgen.

3 Dachform und Dachneigung: (§ 111 Abs. 1 Nr.1 LBO)

Zulässig sind:

a) Bei I + IU Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45°, jedoch beidseitig gleiche Neigung

b) Einhöftige Satteldächer sind zulässig, wenn die Sparrenlängen auf der kurzen Seite mindestens die Hälfte der Gegenseite betragen und beidseitig gleiche Neigung vorhanden ist.

c) Gegeneinander versetzte Pultdächer mit jeweils gleicher Dachneigung zwischen 35° und 45°, wobei die Sparrenlängen auf der kurzen Seite mindestens die Hälfte der Gegenseite betragen muß. Der Anstieg darf höchstens 2,0 m und muß mindestens 1,0 m betragen.

Bei II Zulässig sind Satteldächer mit jeweils symmetrischer Dachneigung mit 45°.

Das Dachgeschoß kann bis zu 1/3 der darunterliegenden Geschosfläche als Dachterrasse bzw. Flachdach ausgebildet werden.

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.

5 Äußere Gestaltung: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Hinweis auf § 16 Abs. 1 LBO:

Verunstaltende Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten nicht zulässig.

6 Garagen: (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

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 Gehweges ausgeführt werden.

Hinweis auf § 7 Abs. 3 LBO:

Garagen sind bei Grenzbauten so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann. Ist auf dem Nachbargrundstück 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.

7 Einfriedigungen: (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

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

Die Einfriedigungen entlang der Straßen sind als transparente Holzzäune auszuführen. Entlang der befahrbaren Gehwege sind nur Hecken und bepflanzte Einzäunungen (wie Maschendrahtzäune) 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 Zurückschneiden einzuhalten.

Die Höhe der Einfriedigungen zwischen den einzelnen Grundstücken darf von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,80 m nicht überschreiten.

Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
I + IU	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs.4 LBO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,8	Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
SD 35°-45°	Satteldach - Dachneigung
Bauweise	
A	Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)
Grünflächen	
V	Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)
	Verkehrsgrün
	Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25 BBauG) für Buschhorizont
	für Einzelbäume
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11, 26 und Abs.2 BBauG)
	BPG - befahrbarer Gehweg (verkehrsberuhigter Bereich entsprechend StVO)
P	Öffentliche Parkplätze
	Damm
	Einschnitt
Ga	Garagen
	Sichtfläche
Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Dachform-Dachneigung	Bauweise
Begrenzungslinien	
	Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
	Überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BBauG)
Sonstige Planzeichen	
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG) - zwinend -
	Leitungsrecht für Stadt Ellwangen bzw. Stadtwerke (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)
	vorgesehene Grundstücksgrenzen
	Fernmeldekabel - Bundespost
D	Kulturdenkmal (Kapelle) (§ 9 Abs. 6 BBauG) (entsprechend § 2 DSchG)
	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)
	Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG)
	Oberirdische Versorgungsleitung
Versorgungsflächen	
	Umformerstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

KREIS OSTALB STADT ELLWANGEN FLUR HOLBACH	NR. 58 PLANGEBIET: BEZ. HOLBACH
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMASS § 2a ABS. 1 BBauG GEFASST AM 4. 11. 1982 UND IM MITTEILUNGSBLATT NR. 47 ORTSUBLICH BEKANNTGEMACHT AM 19. 11. 1982	BÜRGERBETEILIGUNG GEMASS § 2a BBauG LAUT BESCHLUSS VOM 4. 10. 79 u. 20. 1. 83 DURCHFÜHRT AM 11. 12. 1983 UND VOM 21. 2. 1983 BIS 21. 3. 1983
ENTWURF GEFERTIGT STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN DEN 2. 12. 1982 3. 1984	ENTWURF- UND AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEFASST AM 20. 1. 1983 UND OFFENTLICH AUSGELEGT GEM § 2a ABS. 6 BBauG LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 7 VOM 21. 2. 1983 BIS 21. 3. 1983
SATZUNGSBESCHLUSS GEMASS § 10 BBauG UND § 111 ABS. 5 LBO GEFASST AM 12. 4. 1984	GENEHMIGUNG GEMASS § 11 BBauG UND § 111 ABS. 5 LBO DURCH DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ERTEILT MIT ERLASS VOM 13. 7. 1984 AB 13. 12. 1984-58- Ellwangen
RECHTVERBINDLICH GEMASS § 12 BBauG DURCH BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 32 AB 10. 8. 1984	ZUR BEURKUNDUNG BAURECHTSAMT ELLWANGEN DEN 2. 08. 1990

ELLWANGEN

Stadtplanungsamt
Ellwangen/Jagst

BEBAUUNGSPLAN
HOLBACH

0 10 30 50 60m