

# 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 Geschößflächenzahl entsprechend den Einschrieben 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** Böschungen (Dämme und Einschnitte) an Verkehrsflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.2 BBauG)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen 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 Flst. 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 UJAG 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 Firstrichtung 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 Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr.1 LBO) sind bis höchstens je 0,50 m zugelassen. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

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

Zulässig sind:

- Bei I + IU
- a) 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 Sparrenlänge auf der kurzen Seite mindestens die Hälfte der Gegenseite betragen muß. Der Vorsatz 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 Geschoßfläche 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 Gehwegs 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 den 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.