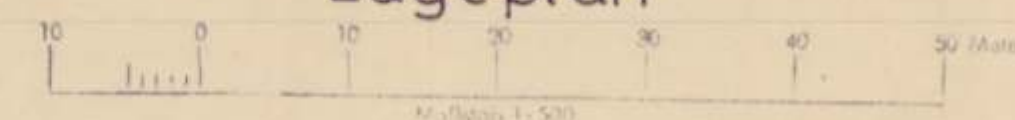


# Bebauungsplan „Hirtenäcker“

Bezugpläne:

Lageplan



Zeichenerklärung:

- WA** Bauland (§ 9 Abs.1 BBauG)  
Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- I+ID** Z = Zahl der Vollgeschosse  
§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs.4 LBO  
1 Vollgeschosß + 1 anrechenbares Dachgeschosß (Höchstgrenze)
- 0,4** Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)
- 0,8** Geschosflächenzahl, hier z.B. 0,8 (§ 20 BauNVO)
- SD 25°-35°** Satteldach 25 - 35° Neigung
- △** Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 1b BBauG)  
Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)  
überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 1b BBauG)
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG)  
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG)  
Gehweg
- Fahrbahn
- P** Parkfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 1e BBauG)
- Zu- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG)
- Stellung der Hauptgebäude (§ 9 Abs.1 Nr.1b BBauG)
- Gg** Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.1e BBauG)
- V** Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.8 BBauG)  
Verkehrsgrün (i.S.v. § 127 Abs.2 Nr.3 BBauG)
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Pflanzgebot für Baumgruppen
- Pflanzgebot für Buschgruppen
- Bestehende Bäume
- Sichtflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.4 BauNVO)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-  
Planes (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG)
- Vorgesehene Flurstücksgrenze (Die Grundstücksteilung sollte  
sich an der Flurstücksgrenze orientieren. Die Mindestgrundstücks-  
größe beträgt ca. 600 qm Netto Bauland.)
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.5 BBauG)  
Umformstation
- mit Leitungsrecht belastete Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BBauG)  
hier: Schutzstreifen der Hochspannungsleitung zugunsten  
der Überlandwerk Jagstkreis AG bzw. der Energieversorgung  
Schwaben
- Führung oberirdischer Versorgungsleitungen (20 kV UJAG)  
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BBauG)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Gefertigt:  
Ellwangen (Jagst), den 29.9.1975/23.2.1976  
Stadtplanungsamt

Als Entwurf lt. Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 48 vom 28.11.1975  
öffentlich ausgelegt vom 8.12.75 bis 9.1.1976

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom Reg.Präsidium Stuttgart  
mit Erlaß vom 2.7.1976 Nr. 13-2210-60- Ellwangen

Ausgelegt gemäß § 12 BBauG vom 13.7.1976 bis 3.8.1976

Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am 16.7.1976

im Mitteilungsblatt der Stadt Ellwangen Nr. 29

Rechtsverbindlich ab 16.7.1976

Zur Beurkundung

Ellwangen (Jagst), den 28.7.1976

Baurichter



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Hirtenäcker“

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 BBauG und BauNVO i.d.F. vom 26.11.1968)

#### 1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)  
nach § 4 BauNVO  
Mischgebiet (MI)  
nach § 6 BauNVO

1.1.2 Ausnahmen (§ 1 Abs.4 BauNVO) im Sinne von § 3 Abs.3 BauNVO sind gemäß  
§ 1 Abs.4 BauNVO nicht Bestandteil des  
Bebauungsplanes.  
Ausnahmeweise werden entsprechend § 4  
Abs.3 BauNVO zugelassen, Ställe der  
Kleintierhaltung.

#### 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung:

(§§ 16 - 21 a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Einschrieben im Plan

Grund- u. Geschosflächenzahl

#### 1.2 Bauweise:

(§ 22 BauNVO)

#### 1.3 Stellung der baulichen

Anlagen:

(§ 9 Abs.1 Nr.1b BBauG)

Bei stark versetzten Baukörpern, die  
nicht größer als 1/2 der jeweils  
obersten Geschosfläche sein dürfen, kann  
gestattet werden, daß sie als Terrasse  
ausgebildet wird.

#### 1.4 Mindestgröße der Baugrund-

stücke:

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird  
auf ca. 600 qm Nettobauland festgesetzt.

#### 1.5 Nebenanlagen:

In den nicht überbaubaren Grundstücks-

flächen sind Gebäude als Nebenanlagen im

Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO nicht

zugelassen.

#### 1.5.1 Garagen

sind nur in den überbaubaren Grundstücks-

flächen (§ 23 Abs.5 BauNVO) und in den

mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.

#### 1.6 Sichtflächen:

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Die im Lageplan eingezeichneten Sicht-

flächen sind von jeder Bebauung, sicht-

behindernden Nutzung und Bepflanzung

freizubehalten.

Straucher, Hecken und Einfriedigungen

dürfen eine Höhe von 0,80m über Fahr-

bahn nicht überschreiten.

#### 1.7 Pflanzgebot:

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten

Pflanzflächen sind entsprechend den

Einschreibungen im Plan mit Einzelbäumen,

Baumgruppen bzw. durch Buschgruppen

auf den nicht überbaubaren Grundstücks-

flächen zu bepflanzen und dauernd zu

unterhalten.

In dem zur Straße abgewandten Bereich

dürfen die Bäume eine max. Höhe von

5,00 m nicht überschreiten. Es sind

nur einheimische Laubbäume zulässig,

wobei der Grenzabstand nach dem Nach-

barnrecht zu beachten ist. Bäume in den

übrigen Bereichen dürfen eine max. Höhe

von 3,00 m erreichen.

### 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)

#### 2.1 Gebäudehöhen:

(§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO)

Bei I + ID max. 4,00 m

II max. 6,00 m

Jeweils gemessen zwischen der tiefsten

Stelle an der Geländeoberfläche und dem

Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111

Abs.1 Nr.1 LBO) sind bis höchstens

0,50 m zugelassen.

#### 2.2 Dachform und Dachneigung:

(§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

entsprechend den Einschrieben im Lage-

plan.

#### 2.3 äußere Gestaltung:

(§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Auffallende Farben sind bei der Ober-

flächenbehandlung der Außenseiten zu

vermeiden.

#### 2.4 Garagen und Nebenanlagen

sind so zu gestalten, daß auf dem Nach-

bargrundstück ohne Schwierigkeiten ein

ähnliches Bauwerk angebaut werden kann.

Ist auf dem Nachbargrundstück ein der-

artiges Gebäude bereits vorhanden, so

ist der Neubau dem bestehenden Gebäude

anzupassen.

Garagen und Nebenanlagen müssen gleich-

zeitig mit dem Hauptgebäude geplant

werden.

#### 2.5 Einfriedigungen:

Die Höhe der Einfriedigung darf 0,80 m

nicht überschreiten. Die Zaunhöhe ist

dem jeweiligen Nachbargrundstück anzu-

passen. Der Abstand der Einfriedigung

zur Verkehrsabgrenzungslinie muß 0,60 m

betragen.

