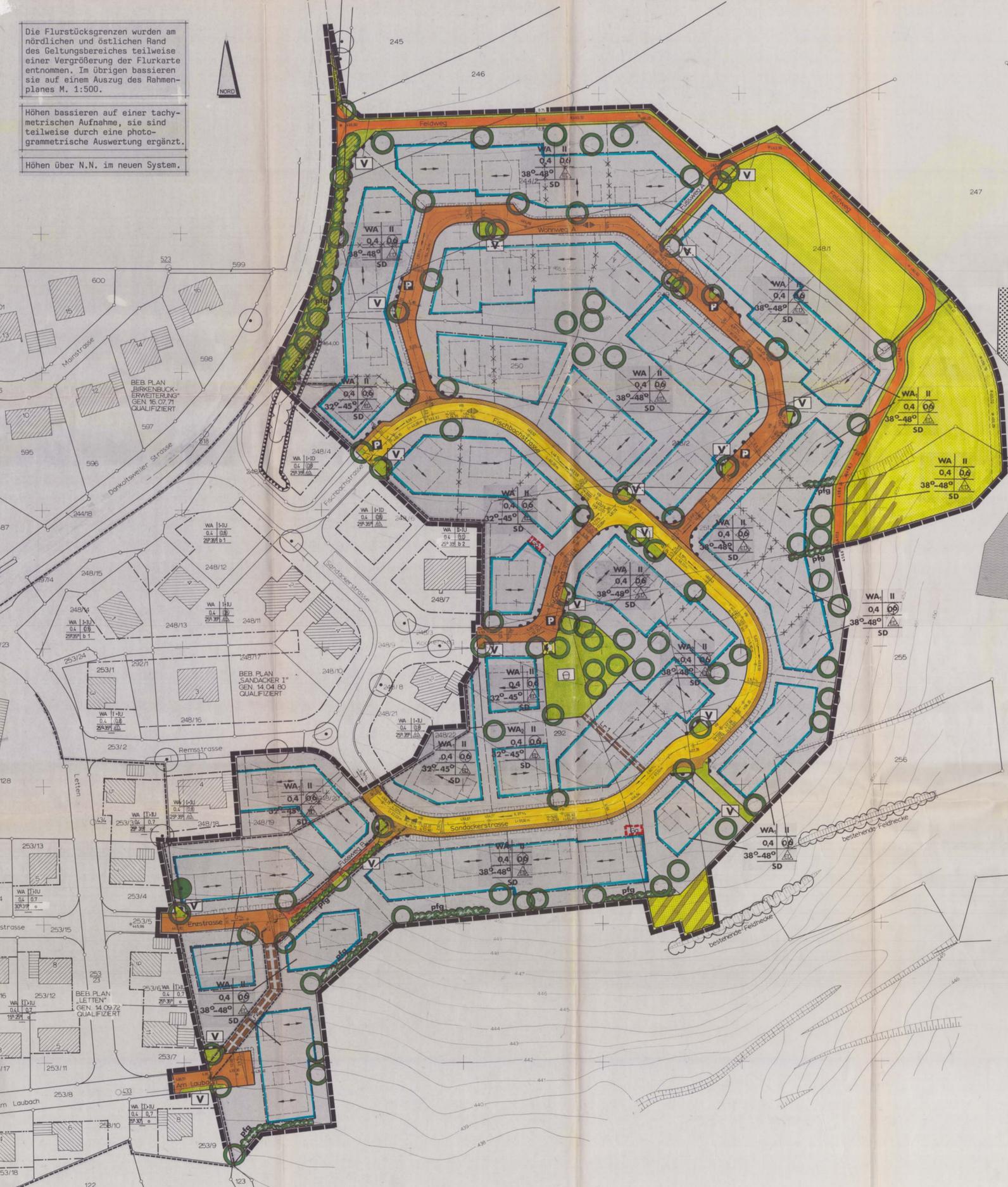


Die Flurstücksgrenzen wurden am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches teilweise einer Vergrößerung der Flurkarte entnommen. Im übrigen basieren sie auf einem Auszug des Rahmenplanes M. 1:500.

Höhen basieren auf einer tachymetrischen Aufnahme, sie sind teilweise durch eine photogrammetrische Auswertung ergänzt.

Höhen über N.N. im neuen System.



zum Bebauungsplan "Sandacker II"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 (§ 9 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und BauWO i.d.F. vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23.01.1992)

1 Bauliche Nutzung
 a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1 - 15 BauWO)
 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauWO
 b) Ausnahmen: (§ 1 Abs. 6 BauWO)
 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauWO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauWO nicht zulässig.
 c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21 BauWO)
 Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosflächenzahl entsprechend den Eintritten im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauWO)
 Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs. 1 BauWO)
 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauWO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, mit Ausnahme von Einfriedlungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B. Stellplätze und bauseitlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen.

3 Nebenanlagen: (§ 23 Abs. 5 BauWO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.
 Vor der Garage ist bis zu Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizubehalten.

5 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:
 (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 + Abs. 2 BauGB)
 Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie erforderliche Stützwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

6 Sichtflächen: (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB)
 Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Beflaggung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedlungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

7 Fläche für die Landwirtschaft: (§ 9 Abs. 1, Nr. 18 BauGB)
 Innerhalb dieser Fläche sind keine baulichen Anlagen zulässig.

8 Flächen für Anpflanzungen
 (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
 Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schwedischen Pflanzzeichnung mit standortgerechten Einzelaubäumen, Baum- und Buschgruppen bzw. Obstbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
 Im einzelnen sind dies:
 - Einzelaubäume
 z.B. Sommerlinde, Spitzahorn, Kleinrobinie, Lärche, Kiefer, Buche, Eiche, Platane, Ahorn, Hainbuche, Feldahorn, Holunder, Bergahorn, Spitzahorn, Eiche.
 - Flächenhafte Anpflanzungen mit Sträuchern, Büschen, Hecken, Stauden, Blümpchen der potentiellen natürlichen Vegetation (heilsame Obstgehölze).
 - Flächenhafte Anpflanzungen heilsamer großkroniger Obstbäume.

9 Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen:
 (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
 Die im Plan gekennzeichneten Einzelaubäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauphase jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
 Leitungsgraben sind in einem Bereich von 1,5 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu verankern (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

10 Leitungsrecht: (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
 Lr 1 Südlich des Spielplatzes ist ein 2,0 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die Stromversorgungsleitung zugunsten der ÜNBG belastet.
 Lr 2 Östlich der Straße "Am Laubach" ist ein 4,5 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die vorhandene Entwässerungsleitung zugunsten der Stadt belastet.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
 (§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs. 4 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986)

1 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfrießtrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5 Grad zugelassen werden.
 Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
 Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

2 Gebäudehöhen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
 WA max. 3,80 m
 WA 1 bei traufständiger Stellung zum Hang talwärts max. 6,00 m
 bergwärts max. 3,80 m
 bei giebelständiger Stellung zum Hang max. auf 2/3 der Hauslänge nicht mehr als 6,00 m, sonst max. 3,80 m zulässig.
 WA 2 bei traufständiger Stellung zum Hang talwärts max. 4,50 m
 bergwärts max. 3,80 m
 bei giebelständiger Stellung zum Hang max. auf 2/3 der Hauslänge nicht mehr als 4,50 m, sonst max. 3,80 m zulässig.
 Jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich des einzelnen Baugenehmigten Geländeoberfläche und des Schnittpunktes von Außenwand und Dachhaut.
 Die Beschränkung der Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile, welche bis zu 1/3 der Gebäuelänge bzw. Gebäudetiefe zulässig sind.

3 Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)
 Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m zugelassen.
 Der Geländeaussgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stimmern oder ähnliches erfolgen.
 Ausnahmeweise können in schwierigem Gelände Trockenmauern zugelassen werden.

In dem besonders gekennzeichneten Bereich entlang der Dankoltwäler Straße wird der im Bebauungsplan "Sandacker I" festgelegte Wall geringfügig vergrößert. Maßgebend sind die im Plan eingetragenen neuen Höhen.

4 Dachform und Dachneigung: (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
 Je nach Planeinschrieb:
 Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 42 Grad oder zwischen 38 Grad und 48 Grad, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
 Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern von 30 Grad = 48 Grad, jedoch nicht steiler als das Dach des Hauptgebäudes mit beidseitig gleicher Neigung, oder mit Flachdach versehen werden.

5 Dachneigungen: (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
 Dachneigungen sind nicht zugelassen.

6 Dachaufbauten: (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)
 Dachaufbauten sind nur mit geneigten Dachflächen mit steilem Seitenflächen ab 42 Grad Dachneigung zulässig.
 Zugelassen sind:
 Dachaufbauten als Dreiecksgiebeln, Giebelgauben (als Sattel- und Walmgiebeln), Schließgauben mit absteilem Seitenflächen ab 42 Grad Dachneigung.
 Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

7 Dachdeckung: (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)
 Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.
 Bei nachweislicher Verwendung von Solarzellen 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.
 Außerdem sind für Dachflächen bei Wintergareneinrichtungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

8 Einfriedigungen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
 Die Höhe der Grundstücks-einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,8 m nicht überschreiten.
 Zwischen den einzelnen Grundstücken darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche gemessene Höhen nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzläden, geschlossene Holzlatten, Hecken oder beplante Einfriedigungen (z.B. Maschendrahtzaun) zulässig.
 Schlicht ungestricheltes an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrambord), so darf die Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,5 m nicht unterschreiten.
 Bei Beflaggungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

9 Rundfunk- oder Fernsehantennen: (§ 73 Abs. 1, Nr. 3 LBO)
 Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

C HINWEISE

1 Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:
 Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans umfasst und ersetzt Teilbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:
 - Bereich Plat.Nr. 248/2, Dankoltwäler Straße - Plat.Nr. 248/22, am Haus Kocherweg 2
 - Plat.Nr. 248/19, Remsstraße
 - Plat.Nr. 292, Leitungsrecht von Sandackerstr. bis Am Laubach
 - Bebauungsplan "Sandacker I" gen. 14.04.1980

2 Hinweis des Landesdenkmalamtes:
 "Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSO). Auf die Änderung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSOH wird verwiesen.

3 Hinweis auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)
 Der Eigentümer hat das Anbringen von
 1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
 2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

4 Hinweis auf Grund- und Quellwasserentsorgung:
 Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet vorhandene Drains und Quellen, die im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben festgestellt werden, dem Staat, Tiefbauamt zu melden.
 Nach der Ortsuntersuchung darf Grund- und Quellwasser nicht an die Hauptkanalisation angeschlossen werden.

5 Hinweis auf Abwasserentsorgung:
 Das zusätzlich der Straße Am Laubach gelegene Haus muß je nach Wahl der Erdgeschosfußbodenhöhe über private Hebeanlage entwässert werden.

- Pflanzgebiet** (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
 für Einzelaubäume
- Eintritt**
 für flächenhafte Anpflanzungen mit Sträuchern und Blumen der potentiellen natürlichen Vegetation
- Flächenhafte Pflanzgebiet**
 für großkronige Obstbäume
- Pflanzbindung** (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
 für Einzelaubäume
- Verkehrflächen**
 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)
 Einseitig
 Straßenbegrenzungslinie
 Gehweg
 Fahrbahn mit gep. Höhenlage 0,0 N.N. und gep. Längs- und Quersfälle
 Straßenbegrenzungslinie
 Dem
 befahrbarer Wohnweg mit Pflasterung
 Feldweg
 Fußweg
 Öffentliche Parkflächen
 Sichtflächen
 Ein- und Ausfahrtsverbot
 Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BauGB)
- Begrenzungslinien**
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 ursprünglicher Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Planzeichen**
 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
 - zwingend -
 Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 + 22 BauGB)
 mit Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
 vorgesehene Grundstücksgrenzen
 Elektrizität
 Umformstation (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)
 Dammzone
 Begrenzungslinie der Aufschüttung
 bestehende Böschungen (Feldraine)

ZEICHENERKLÄRUNG:

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauWO)
II	Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 18 BauGB)

Mass der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauWO i. V. mit § 2 Abs. 5 LBO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauWO)
0,6	Geschosflächenzahl (§ 20 BauWO)
SD 38°-48°	Dachneigung (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Bauweise

II	Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauWO)
II	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsschablone

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

Grünflächen

II	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
II	Spielplatz

KREIS OSTALB
 STADT ELLWANGEN/JAGST
 STADTAMT PLANLAGE

PLANGENET Nr. 1.621.40.54

AUFSTELLUNGSBEFUGNIS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB DEFIKAT AM 06.09.1980 UND IM AMTSBLATT AM 23.06.1980
 DURCHFÜHRUNG AM 23.06.1980
 ORTSBLATT NÜRNBERG AM 14.03.1980

ENTWURFS- UND AUSFÜHRUNGSBEFUGNIS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB DEFIKAT AM 23.06.1980 UND IM AMTSBLATT AM 23.06.1980
 DURCHFÜHRUNG AM 23.06.1980
 ORTSBLATT NÜRNBERG AM 14.03.1980

ENTWURFS- UND AUSFÜHRUNGSBEFUGNIS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB DEFIKAT AM 23.06.1980 UND IM AMTSBLATT AM 23.06.1980
 DURCHFÜHRUNG AM 23.06.1980
 ORTSBLATT NÜRNBERG AM 14.03.1980

ENTWURFS- UND AUSFÜHRUNGSBEFUGNIS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB DEFIKAT AM 23.06.1980 UND IM AMTSBLATT AM 23.06.1980
 DURCHFÜHRUNG AM 23.06.1980
 ORTSBLATT NÜRNBERG AM 14.03.1980

AUSGEFERTIGT: M.B. 1992
 IN VERTRITTUNG: M.B. 1992
 HERRSCHMIDT

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 13 BAUGB DURCH BEKANNTMACHUNG AM 19.09.1992
 ZUR BEWERTUNG BAURECHTLICH ELLWANGEN/JAGST DEN 19.09.1992

ELLWANGEN

Stadtplanungsamt
BEBAUUNGSPLAN „SANDACKER II“

ANGEZEIGT
 BEBAUUNGSPLAN
 STUTTGART
 04. SEP. 1992

Weser