

61

KREIS : OSTALB  
STADT : ELLWANGEN  
GEMARKUNG : RÖHLINGEN  
FLUR : ERPFENTAL

AKTENZEICHEN: 621.4066

ENTWURF GEFERTIGT  
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST

DEN **18.06.2001** / **10.11.2001**

*i.v. D. gner*

SATZUNGSBESCHLUSS  
GEMÄSS § 34 ABS. 4 BAUGB  
VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM *20.06.2002* .....

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEFASST AM **19.07.2001**

1) ÖFFENTLICH AUSGELEGT  
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB  
LAUT BEKANNTMACHUNG IM  
AMTSBLATT NR. **31**  
VOM **13.08.2001** BIS **14.09.2001**

2) ÖFFENTLICH AUSGELEGT  
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB  
LAUT BEKANNTMACHUNG IM  
AMTSBLATT NR. *10*  
VOM *18.03.2002* BIS *19.04.2002*

GENEHMIGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUM  
STUTTGART GEMÄSS § 34 ABS. 5 IN VERBINDUNG  
MIT § 10 ABS. 2 BAUGB UND § 74 ABS. 7 LBO

VOM *17.10.2002*  
AZ *21.7.25.00.2. § 34 Ellwangen/Jagst*

AUSGEFERTIGT:  
ELLWANGEN/JAGST, DEN *22.10.02* .....

*Am*

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT  
NR. *44* .... AM *31.10.2002* .....

ZUR BEURKUNDUNG  
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST  
DEN *04.11.2002* .....



# ELLWANGEN



Stadtplanungsamt

## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "ERPFENTAL"

Teil 1 - Lageplan + Zeichenerklärung

Teil 2 - Planungsrechtliche Festsetzungen

+ - Örtliche Bauvorschriften

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Erpfental" gem. § 34 Abs.4, Nr.1 + 3 BauGB

### Gesetzliche Grundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137).

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Planzeichenverordnung 1990** - PlanzVO 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58).

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

#### A1. Maß der baulichen Nutzung: (§ 20 BauNVO)

Die Geschosßflächenzahl wird auf maximal 0,8 festgesetzt.

#### A2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche:

(§ 9 Abs.1, Nr.1+2 BauGB i.V. mit § 16 Abs.5 BauNVO)

In den durch Schraffur und Raster gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Einfriedigungen, keine baulichen Anlagen zulässig. Die nicht überbaubaren, nur mit Pflanzbindung und Pflanzgebot belegten Flächen sind bei der Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nicht zu berücksichtigen.

#### A3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (§ 9 Abs.1, Nr. 20 BauGB)

Hoffflächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Splittbett verlegtes Beton- oder Natursteinpflaster).

#### A4. Pflanzgebot und Pflanzbindung: (§ 9 Abs.1, Nr.25a und Nr.25b BauGB)

##### 41 Pflanzgebot

Neubauvorhaben sind zur freien Landschaft durch heimische Laubgehölze einzubinden. Zusätzlich sind pro Bauvorhaben mindestens 3 Bäume - Anzuchtform Hochstamm - zu pflanzen und zu pflegen.

Die durch Schraffur gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Obstbäumen (Hochstamm), mindestens 1 Baum je 100 m<sup>2</sup>, zu bepflanzen und dauernd zu pflegen. Bei abgängigen Bäumen sind standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

**42** Pflanzbindung

Die auf den durch Raster gekennzeichneten Flächen vorhandenen Bäume sind dauernd zu unterhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres durch gleichartige/standortgerechte Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

**B** HINWEISE

**B 1.** 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 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

**B 2** Hinweis auf Schutzstreifen entlang der 20-KV-Freileitungen (einschl. Umspannstation) der EnBW ODR:

Jeweils in 7,5 m Breite rechts und links der Leitungsachse der 20-KV-Freileitungen ist ein Schutzstreifen festgelegt. Innerhalb der Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt werden, leitungsgefährdende Vorrichtungen nicht vorgenommen und Anpflanzungen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitungen beeinträchtigt oder gefährdet wird.

**B 3** Altlasten und umweltgefährliche Stoffe:

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis, Amt für Umweltschutz, zu informieren.

**B 4** Hinweis auf Lärmimmissionen:

Im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen ist im Einwirkungsbereich der L 1076 (ca. 50 m Abstand zur Mittelachse) für Wohn- und Schlafräume ein ausreichender Schallschutz zu prüfen und gegebenenfalls Schallschutzfenster einzubauen.



KREIS : OSTALB  
STADT : ELLWANGEN  
GEMARKUNG : RÖHLINGEN  
FLUR : ERPFENTAL

AKTENZEICHEN: 621.4066

ENTWURF GEFERTIGT  
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST  
DEN **18.06.2001 / 10.11.2001**  
*iv. D. gus*

SATZUNGSBESCHLUSS  
GEMÄSS § 34 ABS. 4 BAUGB  
VOM GEMEINDERAT GEFASST  
AM .....

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEFASST AM **19.07.2001**  
1) ÖFFENTLICH AUSGELEGT  
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB  
LAUT BEKANNTMACHUNG IM  
AMTSBLATT NR. **31**  
VOM **13.08.2001** BIS **14.09.2001**  
2) ÖFFENTLICH AUSGELEGT  
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB  
LAUT BEKANNTMACHUNG IM  
AMTSBLATT NR. **10**  
VOM **18.03.2002** BIS **19.04.2002**

GENEHMIGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUM  
STUTTGART GEMÄSS § 34 ABS. 5 IN VERBINDUNG  
MIT § 10 ABS. 2 BAUGB UND § 74 ABS. 7 LBO  
VOM *17.10.2002*  
AZ. *21-2500.2. §34 Ellwangen/Jagst*

AUSGEFERTIGT:  
ELLWANGEN/JAGST, DEN *22.10.02*  
*lm*

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT  
NR. *44* AM *21.10.2002*  
ZUR BEURKUNDUNG  
STADTBAUAMT ELLWANGEN/JAGST  
DEN *09.11.2002*  
*J. Dinkel*



# ELLWANGEN



## KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG "ERPFENTAL"

- Teil 1 - Lageplan + Zeichenerklärung
- Teil 2 - Planungsrechtliche Festsetzungen
- + - Örtliche Bauvorschriften

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Satzung über örtliche Bauvorschriften "Erpfental"

### Gesetzliche Grundlagen

**Landesbauordnung (LBO)** in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

**Planzeichenverordnung 1990** - PlanzVO 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58).

In Ergänzung der Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

**1. Dachform und Dachneigung:** (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Bei Wohngebäuden Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38° und 48°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

**2. Dachdeckung:** (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die Wohngebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Alle Dacheindeckungen sind in roter bis rotbrauner Farbe auszuführen.

Dachbegrünungen sind zugelassen.

Außerdem sind für Dachflächen bei Wintergärten, Eindeckungen mit Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

Bei Wintergärten und Anlagen für Solarheizungen können Ausnahmen zugelassen werden.

**3. Dacheinschnitte:** (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

**4. Dachaufbauten:** (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dachaufbauten sind nur mit geneigten Dächern, entsprechend der Dachdeckung des Wohngebäudes, mit rot bis rotbrauner Ziegel- oder Betondachsteindeckung zulässig.

Zugelassen sind: Schleppgauben mit senkrecht stehenden Seitenflächen und Giebelgauben.

Dachaufbauten müssen zum Hausgrund des Giebels mindestens 2,00 m entfernt sein.

Auf den einzelnen Gebäuden sind nur einheitliche Dachaufbauten zulässig.

**5. Aufschüttungen und Abgrabungen:** (§ 74 Abs.1, Nr.5 LBO)

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und zum freien Gelände darf nur durch Böschungen erfolgen. Bei schwierigem Gelände können Trockenmauern bis 0,80 m Höhe zugelassen werden.

Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses, mit Ausnahme von Garagenzufahrten sind nicht zugelassen.

**6. Ordnungswidrigkeiten:** (§ 75 Abs.3, Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieser Satzung zuwiderhandelt.