



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Neunstadt II"

Im Ergehen der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauNVO und BauNVO i.d.F. vom 15.9.77)

1.1 Bauliche Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauNVO)
1.1.1 **Art der baulichen Nutzung:** Dörfergebiet (MD) nach § 5 BauNVO
Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
1.1.2 **Ausnahmen:** (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
Im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
1.1.3 **Maß der baulichen Nutzung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 12 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einträgen im Plan.
1.2 **Bauweise:** (§ 22 BauNVO)
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) i.S. der offenen Bauweise, Gebäude und Hausgruppen von mehr als 50 m Länge sind zulässig.
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig je nach Einscrib im Plan.
1.3 **Nebenanlagen**
Im Sinne von § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.
1.4 **Böschungen an Verkehrsflächen:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 2 BBAUG)
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
1.5 **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 0,8 m über der Straßenebene nicht überschreiten.
1.6 **Pflanzgebiet:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAUG)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind entsprechend den Planzeichnungen im Plan mit Einzelbäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bepflanzen und zu unterhalten.
Es sind nur einheimische Laubbäume zulässig.
1.7 **Schutzwall:**
Der Schutzwall zwischen dem MD und dem GE hat von der Verkehrsfläche zur Längsachse eine Neigung von 1:1,5. Die Höchstneigung des Walls zu den Grundstücken bis beträgt 1:1,5, eine flachere Neigung ist zulässig.
Bauliche Anlagen ohne Öffnungen können bis zur Längsachse in den Wall einbezogen werden.
Die Parkplätze werden mittels einer Stützmauer in den Wall einbezogen.

2. BAURECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 11 LBO)

2.1 **Gebäudehöhen** (§ 11 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
Bei MD II max. 6,0 m gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
2.2 **Dachform und Dachneigung:** (§ 9 Abs. 4 BBAUG)
Hauptgebäude Satteldächer mit 30° - 40° Neigung.
2.3 **Einfriedigungen:**
An öffentlichen Verkehrsflächen Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,0 m oder lockere Bepflanzung. Im Bereich der Sichtflächen niedrige Bepflanzung bis max. 0,8 m Höhe.

Art der baulichen Nutzung

MD	Dörfergebiet
GE	Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

II bzw III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
0,4 bzw 0,8	Grundflächenzahl
0,8 bzw 1,6	Geschossflächenzahl

Bauweise

△	Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
□	Abweichende Bauweise

Grundflächen

V	Verkehrsgrenze
○	Pflanzgebiet für Einzelbäume
■	Schutzwall

Verkehrsflächen

—	Straßenverkehrsflächen
—	Gehweg
—	Fahrbahn
P	Öffentliche Parkplätze
—	Zu- u. Ausfahrtsverbot
—	Sichtflächen
—	Stützmauer

Begrenzungslinien

—	Baugrenze
—	Überbaubare Grundstücksfläche
—	nicht überbaubare Grundstücksfläche
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Sonstige Planzeichen

—	20-kV-Kabel (unterirdisch)
---	----------------------------

KREIS OSTALBKREIS STADT ELLWANGEN GEMARKUNG NEUNHEIM	PLANGEBIET NR.: 62 BEZ NEUNSTADT II
AUFSTELLUNG IM ENTWURF BESCHLUSSEN GEMASS § 2 ABS 1 BBAUG + § 111 ABS 1 LBO DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATS ELLWANGEN VOM 24.5.1978	GEFERTIGT GEMASS § 2 ABS 1 BBAUG + § 111 ABS 1 LBO DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATS ELLWANGEN ERGANZT BEZÜGLICH SCHUTZWALL AM 16.1.1979 DEN 17.11.1977/16.1.1978
BESCHLUSS ALS SATZUNG GEMASS § 10 BBAUG + § 111 ABS 1 LBO DURCH DEN GEMEINDERAT ELLWANGEN AM 28.9.1978	ALS ENTWURF ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMASS § 2 ABS 1 BBAUG + § 111 ABS 1 LBO DURCH DEN GEMEINDERAT ELLWANGEN AM 28.9.1978
VEREINFACHTE ÄNDERUNG UERNEUTER BESCHLUSS ALS SATZUNG AM 27.3.1979	VOM 19.6.1978 BIS 20.7.1978
GEMÄHRT GEMASS § 11 BBAUG + § 111 ABS 1 LBO VOM REG. PRASIDIUM STUTTGART MIT ERLASS VOM 4.1.1979 NR 13-2210-62-Ellw.	ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMASS § 2 ABS 1 BBAUG + § 111 ABS 1 LBO DURCH DEN GEMEINDERAT ELLWANGEN AM 11.5.1979
RECHTSVERBÜNDLICH GEMASS § 12 LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTELLUNGSBLATT NR. 19	ZUR BEURKUNDUNG BAURECHTSAMT ELLWANGEN DEN
AB 11.5.1979	