



Bebauungsplan „Leimen“  
genehmigt am 12. 10. 1966  
vom Landratsamt Aalen

Textteil zum Bebauungsplan „Boltersrot“  
in Ellwangen-Neunheim

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauVG und BauNVO)
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§§ 1-15 BauNVO)  
Entsprechend den Eintragsnummern im Plan.  
Das Planungsgebiet wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt (§ 3 BauNVO).  
Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
- 1.2 **Mäß der baulichen Nutzung** (§ 17 BauNVO)  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Geschosflächenzahlen (GFZ) und Grundflächenzahlen (GFZ) dürfen nicht überschritten werden.
- 1.3 **Zulässige Zahl der Vollgeschosse** (§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 LBO)  
Die in der Planzeichnung dieses Bebauungsplanes angegebenen Werte sind bindend.
- 1.4 **Bauweise** (§ 22 BauNVO)  
Für die Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO), wobei nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.
- 1.5 **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 23 BauNVO)  
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind zulässig; z.B. Pergolen, Sichtschutzmaßnahmen usw. sind in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig und wenn sie nicht mehr als 5,0 m vor die Baugrenze vortreten. Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 der BauNVO sind zulässig.
- 1.6 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauVG)  
Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptrichtung der Gebäude ist einzuhalten.  
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- 1.7 **Flächen für Carports** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BauVG)  
Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) zulässig.  
Die Flächenbefestigung der Ein- und Ausfahrt an den befahrbaren Fußwegen liegenden Carports muß mind. bis zu 5,0 m hinter der Straßengrenze, durchgehend ohne Tiefband, im selben Belag des befahrbaren Gehweges, ausgeführt werden.
- 1.8 **Beschönigen an Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVG)  
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Beschönigen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.9 **Pflanzgebot** (§ 9 (1) 13 BauVG)  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume, Baumgruppen und Buschgruppen im Sinne der Planzeichnung zu gliedern.
- 1.10 **Sichtflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG)  
Die im Längsschnitt eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 1.11 **Leitungsrecht** (§ 9 (1) 4 BauVG)  
Die oberirdische 20 KV-Leitungen werden zu Gunsten der „UJAC“ (Überlandwerk Jagstfeld AG) belastet.
- 1.12 **Höhenanlage der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) d BauVG)  
Die eingetragenen Höhen sind Richtwerte.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (LBO)
- 2.1 **Dachneigung und Dachform** (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Vorgeschrieben sind Satteldächer mit einer Neigung von 25 - 35°. Das Dachgeschosß kann bis zu 1/3 der darunterliegenden Grundfläche als Dachterrasse bzw. Flachdach ausgebildet werden.  
Dachvorsprünge sind bis max. 0,40 m zulässig.
- 2.2 **Gebäudehöhen** (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)  
Bei 1 + 10 max. 3,50 m; jeweils gemessen zwischen der höchsten Stelle an der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
- 2.3 **Äußere Gestaltung** (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Aufhellende Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten zu vermeiden.  
Die geneigten Dachflächen sind mit dunkelgrünem Material zu decken (Farbe: rot-dunkelgrün-schwarz).  
Die Verwendung von graufarbenen Kunststoffprodukten ist nicht gestattet.
- 2.4 **Carports und Nebenanlagen** (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Ist 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.  
Carports und Nebenanlagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant werden.  
Abweichend von § 7 Abs. 3 LBO können aufgrund § 22 Abs. 4 BauNVO Carports als Grenzbauelemente in einem der seitlichen Grenzabstände auch über 2,50 m Höhe errichtet werden, sofern sie in die Dachfläche des Hauptgebäudes einbezogen sind.
- 2.5 **Einfriedungen** (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)  
Im Bereich der befahrbaren Fußwege sind nur Hecken und bepflanzte, leichte Einzäunungen zulässig, als dürfen max. 1,0 m Höhe aufweisen und der Abstand zum befahrbaren Fußweg muß 0,50 m betragen.  
Die Grundstücks-Einfriedungen entlang der Straßeneingangsfläche sind als transparente Holzzäune oder geschlossene Flechtzäune auszuführen (max. Höhe 1,00m).  
Die jeweiligen Einfriedungen auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücks-  
grenzen dürfen mit Zäunen aus Sperrholz, sowie aus Kiefernholz- oder Nadelholz-  
drehzäunen in verzinkt oder Kunststoff ummantelter Ausführung mit unauß-  
drücklicher Farbgebung bis 90 cm Höhe oder mit freistehenden Hecken bis  
1,50 m Höhe hergestellt werden.
- 2.6 **Nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke** (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)  
Soweit nicht für Stellplätze benötigt, sind diese Flächen gärtnerisch anzulegen.
- 2.7 **Versorgungsleitungen** (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)  
Niederungsversorgungsleitungen sind unzulässig.
- 2.8 **Schutzstreifen unter Hochspannungsleitungen** können nur bis zu einer Höhe von 3,0 m und nur mit dem Einverständnis der UJAC gebaut werden.

#### Verfahrensvermerk

Aufstellung des Bebauungsplanes durch Beschluß des Gemeinderats vom .....  
Feststellung des Entwurfs durch den Gemeinderat vom 14.2.1974.....  
Als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BauVG ausgelegt vom 22.12.1974 ..... bis 24.12.1974 .....  
Auslegung bekanntgemacht am 21.2.1975 ..... durch Mündigkeitsrat 6 Ellwangen  
Als Satzung gemäß § 11 BauVG vom Gemeinderat beschloßen am 24.12.1974 .....  
Genehmigt gemäß § 11 BauVG vom Rat der Stadt Ellwangen am 24.12.1974 .....  
mit Erlaß vom 16.7.1975 ..... Ab 17.12.1975 .....  
Ausgelegt gemäß § 12 BauVG vom ..... bis .....  
Genehmigt und Auslegung bekanntgemacht am .....  
durch .....  
In Kraft getreten am .....

Ellwangen, den .....  
(Bürgermeister)

#### ZEICHENERKLÄRUNG

- WR** Reines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 BauVG)
- 1+DG** Z = Zahl der Vollgeschosse  
(§ 18 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 LBO)  
1 Vollgeschosß + 1 anrechenbares Dachgeschosß (Dachterrasse)
- 0,4** Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)
- 0,6** Geschosflächenzahl, hier z.B. 0,6 (§ 20 BauNVO)
- SD 25-35°** Satteldach 25 - 35° Neigung
- Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauVG)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVG)  
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauVG)
- befahrbare Fußwege
- Zur- und Ausfahrtsverbot (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVG)
- Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BauVG)
- Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BauVG)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauVG)
- Pflanzgebot für Einzelbäume
- Pflanzgebot für Baumgruppen
- Pflanzgebot für Buschgruppen
- Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen
- Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG)
- Sonstige Abgrenzung (Friedrichs-, Gebäude-,  
Zahl der Vollgeschosse)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des  
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BauVG)
- Vorgesehene Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauVG)  
Umformierung
- Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 4 BauVG)  
oberirdisch
- mit Leitungsrecht belastete Fläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)
- Festsetzung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe  
bezogen auf NN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1d BauVG)
- Fläche für Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVG)

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Baumstanzahl	Bauweise

#### STADT ELLWANGEN

#### GEMARKUNG NEUNHEIM

#### BEBAUUNGSPLAN BOLTERSROT

#### Plangebiet 62

PLANUNGS-  
GRUPPE  
LUTZ-WICK

3700 STUTTGART 1  
HAUPTMANNSREUTE 65  
TELEFON 0711 / 42 10 96

**M 1:500**  
GEZEICHNET: m. sp.  
GEPRÜFT:

DATUM: 7. 11. 75



Anerkannt:  
Ellwangen, 18. 2. 76  
Stadtplanungsamt: