

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Boltersrot II"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 BBauG i.d.F. vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979 und BauNVO i.d.F. vom 15.9.1977)

1 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1-15 BauNVO)

Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO

b) Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

zu WR:

Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16-21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.

4 Nebenanlagen: (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig, mit Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet Boltersrot II Nr.6 .

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig, mit Ausnahme jeweils eines Gebäudes pro Grundstück, sowie Einfriedigungen entsprechend den örtlichen Bauvorschriften für das Baugebiet Boltersrot II Nr.6 .

5 Garagen: (§ 23 Abs.5 BauNVO, § 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.

Die Flächenbefestigung der Ein- und Ausfahrt der an den befahrbaren Gehwegen liegenden Garagen muß mindestens bis zu 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, durchgehend ohne Tiefbord, im selben Belag des befahrbaren Gehwegs ausgeführt werden.

- 6 Böschungen an Verkehrsflächen: (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.2 BBauG)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

- 7 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 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

- 8 Pflanzgebot: (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten Einzelbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen.

- 9 Leitungsrecht: (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

Die Flächen unter den oberirdischen 20-kV-Leitungen werden zugunsten der UJAG, die Flächen unter der oberirdischen 110-kV-Leitung zugunsten der EVS, sowie die Flächen über dem Schmutzwasserkanal zugunsten der Stadt Ellwangen belastet.

Die Leitungsmasten sind an den im Plan eingetragenen Standorten zu dulden und die dauernde Zugänglichkeit zu gewährleisten.

- 10 Geh- und Fahrrecht: (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

Im nordöstlichen Bereich des BFG-D ist eine 4,0 m breite Zufahrt mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des zurückliegenden Baugrundstücks belastet.

- 11 Besondere bauliche Vorkehrungen: (§ 9 Abs.5 BBauG)

Auffüllgelände, besondere Gründungsmaßnahmen sind in diesem Bereich zu erwarten.

Auszug aus der Satzung gem. § 111 LBO i.d.F. vom 20.6.1972
mit Änderung vom 21.6.1977 u. 12.2.1980 über den Erlass örtlicher
Bauvorschriften für das Baugebiet "Boltersrot II in Ellwangen-
Neunheim", rechtskräftig ab. 30.9.1981.....

¹ Gebäudehöhen: (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO)

Bei I + ID talseitig max. 4,5 m
 min. 2,5 m
 bergseitig max. 3,5 m

Bei I + ID + IU talseitig max. 6,5 m
 min. 5,5 m
 bergseitig max. 3,5 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) sind bis höchstens je 0,50 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

2 Dachform und Dachneigung:

Zulässig sind Satteldächer mit jeweils symmetrischer Dachneigung zwischen 25 und 35°. Das Dachgeschoß kann bis zu 1/3 der darunterliegenden Geschoßfläche als Dachterrasse bzw. Flachdach ausgebildet werden.

Dachvorsprünge sind bis max. 0,40 m zulässig.

3 Außere Gestaltung:

verunstaltende Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten nicht zulässig.

4 Dachdeckung:

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen können 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.

5 Garagen:

Garagen sind bei Grenzbauten 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.

Garagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

6 Einfriedigungen:

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten.

Die Einfriedigungen entlang den Straßen sind als transparente Holzzäune oder geschlossene Holzflechtzäune auszuführen. Entlang der befahrbaren Gehwege sind nur Hecken und bepflanzte Einzäunungen (wie Maschendrahtzäune) zulässig. Der Abstand der Einfriedigungen zu den Straßenbegrenzungslinien* darf jeweils 0,50 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

Die Höhe der Einfriedigungen zwischen den einzelnen Grundstücken darf von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,80 m nicht überschreiten.

* entlang den befahrbaren Gehwegen

7 Leitungsrecht:

Die mit Leitungsrecht für die UJAG belegten Flächen unter den 20-kV-Leitungen können nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der UJAG bebaut bzw. genützt werden.

Die mit Leitungsrecht für die EVS belegten Flächen unter der 110-kV-Leitung können nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der EVS genutzt werden.