



Anmerkung:  
Die Flurstücksgrenzen wurden teilweise einer Vergrößerung der Flurkarte entnommen.

Bebauungsplan „Leimen“  
genehmigt am 12.10.1966  
vom Landratsamt Aalen

Achtung!  
Hühnengassen im alten System

Bebauungsplan „Boltersrot“  
genehmigt am 16.7.1979  
vom Reg. Präsid. Stuttgart

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
zum Bebauungsplan „Boltersrot II“  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:  
**PLANNINGRECHTLICHE 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 Flächenbestimmung der Ein- und Ausfahrt der an den befahrbaren Gehwegen liegenden Garagen muß mindestens bis zu 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, durchgehend ohne Tiefbord, in 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, nichtbehindernden 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 in Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten, einjährig blühenden, 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 EWS, sowie die Flächen über dem Schutzwasserkanal zugunsten der Stadt Ellwangen belastet.  
Die Leitungsmasten sind an den im Plan eingezeichneten Standorten zu dulden und die dauernde Zugänglichkeit zu gewährleisten.  
**10 Geh- und Fahrrecht:** (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBAuG)  
Im nördlichen 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)  
Auffallgelände, 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 22.7.1980.
- 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.  
Aufsichtungen und Abrabungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) sind bis höchstens je 0,50 m zuzulassen.  
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 Geschosfläche als Dachterrasse bzw. Flachdach ausgebildet werden.  
Dachvorsprünge sind bis max. 0,40 m zulässig.  
**3 Äußere 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 sämtlicher Materialauswahl immer das dem Flächdach in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden.

- 5 Garagen:**  
Garagen sind bei Grenzbauten so zu gestalten, das auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann.  
Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau des bestehenden Gebäude anzupassen.  
Garagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant werden.  
Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu stellen.  
**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 Maschenzaunbau) zulässig, der Abstand der Einfriedigungen zu den Straßenbegrenzungslinien darf jeweils 0,50 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückweichen 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

Art der baulichen Nutzung	
WR	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
I + ID	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 15 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 LBO)
I + ID + IU	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 15 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 LBO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,6	Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
SD 25°-35°	Satteldach - Dachneigung
Bauweise	
	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Grünflächen	
	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAuG)
	Ballspielplatz
	Spielplatz
	Grünanlage
	Verkehrsgrün
	Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAuG) für Buschgruppen
	für Einzelblume
Versorgungsflächen	
	Umformerstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBAuG)
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 26 und Abs. 2 BBAuG)
	Fahrbahn
	Straßenbegrenzungslinie
	Befahrbarer Gehweg (verkehrshinderlicher Bereich entsprechend StVO)
	Parken
	Öffentliche Parkplätze
	Zu- und Ausfahrtsverbot
	Sichtflächen
	Damm
	Einschnitt
Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Dachform-Dachneigung	Bauweise
Begrenzungslinien	
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche
	teilweise aufgefülltes Gelände (§ 9 Abs. 5 BBAuG)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BBAuG)  
Garagen  
Geltungsbereich der angrenzenden qualifizierten Bebauungslinie  
**Sonstige Planzeichen**  
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG) - zwingend -  
Leitungsrecht für UJAG bzw. EWS bzw. Stadt Ellwangen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAuG)  
Oberirdische Versorgungsleitungen  
vorgesehene Grundstücksabgrenzung  
mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAuG)

KREIS STADT FLUR	OSTALBKREIS ELLWANGEN NEUNHEIM	PLANGEBIET NR. 62 BEZ. BOLTERSROT II
AUFSTELLUNG IM ENTWURF BESCHLOSSEN GEMÄSS § 2 ABS. 1 BBAUG + § 111 ABS. 1 LBO DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATS ELLWANGEN		GEFERTIGT GEMÄSS § 2 ABS. 3 BBAUG STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN
VOM 18.9.1980		18.12.1980
BESCHLUSS ALS SATZUNG GEMÄSS § 10 BBAUG + § 111 ABS. 1 LBO DURCH DEN GEMEINDERAT ELLWANGEN		AM 18.12.1980
GENEHMIGT GEMÄSS § 11 BBAUG + § 111 ABS. 1 LBO DURCH REG. PRÄSIDIUM STUTTGART MIT ERLAß VOM 1.8.1981 NR. 12-2000-82 Ellwangen		ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 12 BBAUG LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 48
RECHTSVERBINDLICH GEMÄSS § 12 LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 48		ZUR BEURKUNDUNG BAURECHTSAMT ELLWANGEN
AB 30.6.1981		DEN

**ELLWANGEN**  
Stadtplanungsamt Ellwangen/Jagst

**BEBAUUNGSPLAN**  
**BOLTERSROT II**  
M 1:500