



- TEXTUELLE FESTSETZUNGEN
- zum Bebauungsplan "Rattstadter Straße"
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und BauNVO i.d.F. vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 19.12.1986)
- 1 Bauliche Nutzung**
- a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1 - 15 BauNVO)
Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
- b) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21 a BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.
- 2 Bauweise:** (§ 22 BauNVO)
Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3 Garagen:** (§ 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:** (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 + Abs. 2 BauGB)
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie erforderliche Stützwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randstufenunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 5 Flächen für Anpflanzungen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten Einzelanpflanzungen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 6 Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen:** (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume, flächenhafte Anpflanzungen, (Busch- und Baumgruppe) bzw. Obstgärten sind dauernd zu erhalten. Bei abgängigen Bäumen sind gleichwertige nachzupflanzen.
- 7 Fläche für die Landwirtschaft:** (§ 9 Abs. 1, Nr. 18 BauGB)
Innerhalb dieser Fläche sind keine baulichen Anlagen sondern nur Grünland- und Obstbaumnutzung zulässig.
- B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**
(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs. 4 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986)
- 1 Gebäudehöhen:** (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Bei II max. 3,80 m
Bei III max. 6,00 m
jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweislich dem einzelnen Baueingebauten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
- 2 Aufschüttungen und Abtragungen:** (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)
Aufschüttungen und Abtragungen sind bis höchstens je 0,50 m zugelassen. Der Geländeausschnitt zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.
- 3 Dachform und Dachneigung:** (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
a) Es sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38 Grad und 48 Grad, jedoch beidseitig gleiche Neigung zulässig.
b) Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.
Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern von 30 Grad - 38 Grad, jedoch beidseitig gleicher Neigung, oder Flachdächern versehen werden.
- 4 Dacheinschnitte:** (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)
Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- 5 Dachaufbauten:** (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)
Dachaufbauten sind nur mit geneigten Dachflächen mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteindeckung zulässig. Fledermausgauben sind nicht zulässig. Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund des Gebäudes mindestens 1,50 m entfernt und vom Hausgrund der Traufe abgesetzt sein.
- 6 Dachdeckung:** (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)
Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Außerdem sind für Dachflächen bei Wintergärten Eindeckungen mit Glas oder glasähnlichem Material zulässig.
- 7 Gebäudegestaltung:** (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)
Die Gebäude sind als Putzbauten oder Holzverkleidet zugelassen.
- 8 Einfriedigungen:** (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig. Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrambord), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,5 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.
- C HINWEISE**
- 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 unverändert zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen."

ZEICHENERKLÄRUNG:

Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 18 BauGB)

Mass der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs. 5 LBO)
0,4 Vollgeschosse
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

38°-48° Dachneigung (§ 111 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Bauweise

△ Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Dachform

Grünflächen

● Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB) für Einzelbäume

■ für flächenhafte Anpflanzung

○ Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB) für Einzelbäume

Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1, Nr. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)

— Fahrbahn mit gepl. bzw. best. Höhenlage u.N.N. u. Quergefälle

— Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsflächen (i.S. von § 127 Abs. 2, Nr. 4 BauGB)

Begrenzungslinien

— Baugrenze

— überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

— nicht überbaubare Grundstücksfläche

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

— Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

— vorgesehene Grundstücksgrenze

— bestehender Abwasserkanal

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN/JAGST
GEMARKUNG : ROHLINGEN
FLUR : NEUHEIM

PLANGEBIET NR.: 621.4062..

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGR GEFASST AM 29.01.1989
UND IM AMTSBLATT NR. 6...
ORTSBLICH BEKANNTMACHT
AM 06.02.1989

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGR LAUT BESCHLUSS VOM 10.11.1988
DURCHFÜHRT AM 22.12.1988
VOM 10.11.1988 BIS 22.12.1988

ENTWURF FERTIGT
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN 07.04.1989/13.12.1989

ENTWURF- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 5.02.1989
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGR LAUT BEKANNTMACHTUNG IM AMTSBLATT NR. 29/30
VOM 10.02.1989 BIS 15.03.1989

SATUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BAUGR UND § 73 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST AM 15.02.1989

ERKLÄRUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS
STUTTGART GEM. § 11 ABS. 3 BAUGR UND § 73 ABS. 5 LBO,
DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVOR-
SCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD.
VOM 25.02.1989

AUSGEFERTIGT: 13.8.1990
ELLWANGEN, DEN
IN VERTRETUNG DR. DIETERICH
HEINGEMEISTER

IN KRAFT GETR. BESCHLUSS § 12 BAUGR
DURCH BEKANNTMACHTUNG IM AMTSBLATT NR. 33...
ZUR BEURKUNDE
BAURECHTSAMT
1990

ELLWANGEN

BEBAUUNGSPLAN „RATTSTADTER STRASSE“

Stadtplanungsamt Ellwangen/Jagst

M 1:500