



62.4004 „Beinig II“ 2. Abschnitt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Beinig II - 2. Teil“

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO i.d.F. vom 26. 11. 1968)

1.1 Bauliche Nutzung
1.1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (JA) nach § 4 BauNVO (§§ 1 - 15 BauNVO)
1.1.2 Ausnahmen: Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen. Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausnahmen werden entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO Stille für Kleinrentierung zugelassen.

1.2 Bauweise
(§ 22 BauNVO)
entsprechend den Einschriften im Plan
△ = offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
○ = offene Bauweise (siehe Einschrift im Plan)

1.3 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Haupt- richtung, bzw. Firstrichtung, der Gebäude ist ein- zuhalten.

1.4 Nebenanlagen
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.

1.4.1 Garagen
Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen (S21 Abs. 5 BauNVO) und den mit G4 bezeichneten Flächen zulässig. Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Bauschäden sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.5 Bauschäden an Verkehrs- flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

1.6 Sichtflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht über- schreiten.

1.7 Pflanzgebot
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung zwischen dem Wohngebiet und den anschließenden Bau- und Freizeitanlagen zu be- pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bepflanzung soll als flächenhafte strauch- und buschbepflanzung angelegt werden.

1.8 Lärmschutzwand
Ist erforderlich um den Lärmrichtwert nach DIN 18055 einzuhalten. Die Höhe des Lärmschutzwalles richtet sich nach der baulichen Anlage.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
bei Z = ① max. 3,70 m
bei Z = ① + ② max. 4,30 m
bei Z = ① + ② + ③ bergseitig max. 4,30 m
bei Z = ① + ② + ③ talseitig max. 6,50 m
bei Z = ① + ② + ③ + ④ max. 6,50 m
Jeweils im Mittel gemessen, zwischen festgesetzter Geländeoberfläche und Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
Lassen sich die vorgeschriebenen Traufhöhen in Hanglage und bei zurückgesetzten Gebäudeteilen nur schwer einhalten, so können von der Baugenehmigungs- behörde im Einzelfall auch größere Gebäudehöhen zu- gelassen werden.
Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 80 cm sind zu- gelassen.

2.2 Dachform und Dachneigung
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
entsprechend den Einschriften im Plan.
Von der Baugenehmigungsbehörde können im Einzelfall vom reinen Satteldach abweichende Dachformen zu- gelassen werden.
Dachaufbauten sind nicht zugelassen.

2.3 Äußere Gestaltung
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Auffällige Farben und Strukturen sind bei der Ober- flächenbehandlung der Außenseiten zu vermeiden.

2.4 Garagen und Nebenanlagen
sind 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 sind mind. 5,50 m hinter die Straßengrenze zurückzusetzen.

2.5 Einfriedigungen
an öffentlichen Straßen und wegen möglichst als He- ken, hinter etwa 10 - 30 cm hohen Steineinfassungen, höchstens 0,80 m hoch.

3. Besondere Hinweise
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der L 1076 außerhalb der Grünflächenbegren- zung in einem Streifen von 20 m, gemessen von außen Hand der befestigten Fahrbahn sind Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Beinig II“, genehmigt vom 27. September 1961, aufgehoben.

ZEICHENERKLÄRUNG

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans (§ 9 Abs. 5 BBauG)

Bauart (§ 9 Abs. 1 BBauG)

Allgemeines Wohngebiet

Dorfgebiet

Gewerbegebiet

Gewerbegebiet eingeschränkt

Z = Zahl der Vollgeschosse
(§ 13 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 LBO)

zwingend, hier z.B. 1-geschossig zwingend

Höchstgrenze, hier z.B. höchstens 2-geschossig

1 Dachgeschoss nach § 2 (6) 2 LBO zulässig

1 Untergeschoß nach § 2 (6) 2 LBO zulässig

Grundflächenzahl, hier z.B. 0,4 (§ 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl, hier z.B. 0,8 (§ 20 BauNVO)

Satteldach, hier z.B. 25° - 30° Neigung

Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bauweise offen (siehe Einschrift im Plan)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

Verkehrsrain (i.S.v. § 127 (2) 3 BBauG)

Kinderspielfeld

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

Umfarmstation

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

vorgesehene Flurstücksgrenze (unverbindliche Vormerkung)

Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Fläche für Aufschüttung (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)

Lärmschutzwand

Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e)

Füllschema der Nutzungsabläufe

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GrZ)	Geschossflächenzahl (GrZ)
Baumassenzahl	Bauweise
Dachform	und Dachneigung

Stadtplanungsamt

Stadt Ellwangen

Gemarkung Röhlingen • Ostalbkreis

BEBAUUNGSPLAN „BEINIG II - 2. Teil“

LAGEPLAN

Maßstab 1 : 500

Planbereich 64

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurf als Entwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt vom 13.9.1976 bis 14.10.1976

Auslegung bekannt gemacht am 30.10.1976 im Mitteilungsblatt Nr. 36

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 8.12.1976

Genehmigt gemäß § 11 BBauG vom Reg. Präs. Stuttgart

mit Erlass vom 27.4.1977 Nr. 13 - 2210-64-Ellwangen

Ausgelegt gemäß § 12 BBauG ab 6.5.1977

Genehmigung und Auslegung bekannt gemacht am 6.5.1977 im Mitteilungsblatt Nr. 18

Rechtsverbindlich ab 6.5.1977

Ellwangen, den 9.5.1977

Baurechtsamt

Unterschrift

Stadtsiegel Ellwangen