



BEB. PL. "BEINIG II - 2. Teil"
gen. v. Reg. Präs. 22.04.1977



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan "Beinig II - 2. Teil - 1. Änderung"

In Ergänzung der Plänezeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(\$ 9 BauGB i.d.F.d.Bek. vom 08.12.1986 geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 und Einigungsvertrag vom 23.09.1990 unter Hinweis auf WoBAUERIG vom 17.05.1990 sowie BauNVO i.d.F.d. Bek. vom 23.01.1990 mit Änderung durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990)

1 Bauliche Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 4 i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art des Betriebes und der Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.
Es sind in den einzelnen Teilgebieten nur folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
in GEE 1:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
in GEE 2:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

b) **Ausnahmen:** (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

zu WA:
Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
zu MD:
Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
zu GEE 1:
Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig (Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungsbeamte, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter).
zu GEE 2:
Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

zu GE:
Ausnahmen im Sinne von § 8 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
Offen, nur Einzelhäuser zulässig.
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) im Sinne der offenen Bauweise, Gebäude und Hausgruppen von mehr als 50 m Länge sind zulässig.

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, mit Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den Bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B, sowie Stellplätzen und baurechtlich nicht genehmigungspflichtigen Nebenanlagen.

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

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Vor der Garage ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

5 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. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

6 Flächen für Anpflanzungen: (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Plänezeichnung als Schutzpflanzung zwischen dem Gewerbegebiet und dem bestehenden Wohngebiet zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Pflanzung ist flächenhaft mit standortgerechter Strauch- und Buschpflanzung anzulegen.

7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes: (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall zu errichten.
Dieser ist vor der Genehmigung von Wohngebäuden sowie von gewerblichen Gebäuden und Anlagen innerhalb des Plangebietes, herzustellen.
Der Lärmschutzwall ist im Sinne der Plänezeichnung in seiner Höhenlage und Ausformung durch den Immissionsverursacher zwingend herzustellen und zu unterhalten. Die im Plan angegebenen Höhen sind auf N.N. bezogen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
(\$ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983, geändert durch Gesetz vom 01.04.1985, 22.02.1988 und 08.01.1990 sowie § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden.
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

2 Gebäudehöhen: (§ 73 Abs. 1, Nr. 7 LBO)

bei II WA talseitig max. 5,80 m
bergsseitig max. 3,80 m
bei II MD max. 8,50 m
bei GE 1 max. 6,50 m
bei GE 2 max. 6,50 m
bei GE max. 6,50 m

3 Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen im Sinne einer Geländemodellierung sind bis höchstens je 1,0 m zugelassen.
Der Geländeaussgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder ähnliches erfolgen.

4 Dachform und Dachneigung: (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
bei WA:
Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38° und 48°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
bei MD und GEE 1:
Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38° und 50°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

5 Dacheinschnitte: (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

6 Dachaufbauten: (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

zu WA und MD:
Dachaufbauten sind nur mit geeigneten Dachflächen mit rot bis brauner Ziegel- oder Beton- oder Dachsteindeckung zulässig.
Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

7 Dachdeckung: (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

zu WA und MD:
Die geeigneten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Beton- oder Dachsteinen zu decken.
zu GEE 1, GEE 2 und GEE:
Rotbraunes Dachdeckungsmaterial.
Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen müssen 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.
Außerdem sind für Dachflächen bei Wintergärten Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

8 Gebäudegestaltung: (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

zu WA und MD:
Die Gebäude sind in ihren wesentlichen Teilen als Putzbauten auszuführen. Verkleidungen sind nur in Holzwerk deckend oder lasierend gestrichen zugelassen.

9 Gestaltung von Stellplätzen: (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

Die Flächen der Stellplätze sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen (Rasengitter, Rasenplaster, Schotterrasen o.ä.).

10 Einfriedigungen: (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten.
Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,80 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, geschlossene Holzflechtzäune, Hecken oder bepflanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig.

11 Rundfunk- und Fernsehantennen: (§ 73 Abs. 1, Nr. 3 LBO)

Auf einem Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

C HINWEISE

1 Hinweis des Landesdenkmalamtes:
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden.

3 Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:
Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:
"Beinig II - 2. Teil", genehmigt vom Reg. Präsidium am 22.04.1977.

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

GEE eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs. 5 LBO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,8 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

38°-50° Dachneigung (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

SD Dachform - Satteldach

BAUWEISE

Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

O offene Bauweise

a abweichende Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschosflächenzahl |
| Dachneigung | Bauweise |

Dachform

GRÜNORDNUNG

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

O für Einzelebäude

ptg für Pflanzgruppen

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

— Gehweg

— Straßenbegrenzungslinie

— Fußweg

BEGRENZUNGSLINIEN

— Baugrenze

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

nicht überbaubare Grundstücksfläche

— Abgrenzung u. verschiedener Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

— Grenze des bestehenden Bebauungsplans "Beinig II - 2. Teil"

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

— zwingend

D Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal) die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB) - Lärmschutzwall

— Dammkronen

— Begrenzungslinie der Aufschüttung

ANGEZEIGT

Regierungspräsidium Stuttgart

PLANGEBIET NR.: 621.40.04.

24. FEB. 1994

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN/JAGST
GEMARKUNG : ROHUNGEN
FLUR :

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB. GEFASST AM 21.03.1991 UND IM AMTSBLATT NR. 233 VOM 24.05.1991 ORTSBLICHB. BEKANNTMACHUNG AM 14.08.1991

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB. LAUT BESCHLUSS VOM DURCHFÜHRT AM 21.03.1991 VOM 24.05.1991 BIS 05.07.1991

ENTWURF GEFERTIGT STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST DEN. 06.04.1992

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEFASST AM 07.05.1992 OFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB. LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 40 VOM 12.10.1992 BIS 13.11.1992

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BAUGB. UND § 73 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST AM 18.11.1992

ERKLÄRUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS STUTTGART GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB. UND § 73 ABS. 5 LBO. DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD. VOM 08.01.1993 AZ. 26-35/93-22/0-62-1/1993/ptg

AUSGEFERTIGT: 2.3.94
IN VERTRETUNG DR. DIETERICH BÜRGERMEISTER

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB. DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 40 AM 16.10.1993 ZUR BEURKUNDUNG BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST DEN. 16. Okt. 1993

ELLWANGEN

Stadtplanungsamt Ellwangen/Jagst

BEBAUUNGSPLAN "BEINIG II - 2. TEIL - 1. ÄNDERUNG"

M. 1: 500