



Bebauungsplan „Hofacker“
genehmigt 27.3.1968 v. Landratsamt
Nr. VII - 3005

Achtung!
Höhenangaben im alten System

621.4064
„Hofacker II“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan „Hofacker II“

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§§ 1-15 BauNVO und BauNVO i.d.F. vom 20.11.1965)

1.1 Bauliche Nutzung
1.1.1 Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO
Auf Grund der vorhandenen Bewirtschaftungsnotwendigkeit landw. Flächen, ist auf dem F.V. 80/1 mit landw. Verkehr zu rechnen.

1.1.2 Ausnahmen
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung:
(§§ 10-11a BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschriften im Plan.

1.2 Bauweise:
(§ 22 BauNVO)
offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptrichtung der Gebäude und der Firstrichtung ist einzuhalten.
Bei stark versetzten Baukörpern, die nicht größer als 1/3 der jeweils obersten Geschosshöhe sein dürfen, kann gestattet werden, daß sie als Terrasse ausgebildet wird.

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1c BBauG)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf ca. 600 qm Nettobauland festgesetzt.

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

1.5.1 Garagen:
Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) und in den mit Gg bezeichneten Flächen zulässig.

1.6 Böschungen an Verkehrsflächen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

1.7 Sichtflächen:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbar hindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,5 m über der Straßenebene nicht überschreiten.

1.8 Pflanzgebot:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind entsprechend den Zeichnungen im Plan mit Einzelbäumen und Baumgruppen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
In dem zur Straße abgewandten Bereich dürfen die Bäume eine max. Höhe von 5 m, aussonst max. 3 m, erreichen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§§ 11 LBO)

2.1 Gebäudehöhen:
(§ 11 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
Bei 1+ID talseitig max. 6,5 m bergseitig max. 3,5 m
Jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
Aufsichtungen und Abgrabungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 LBO) sind bis höchstens 0,50 m zugelassen.

2.2 Dachform und Dachneigung:
(§ 11 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
entsprechend den Einschriften im Lageplan.

2.3 Äußere Gestaltung:
(§ 11 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Auffällige Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten zu vermeiden.

2.4 Garagen und Nebenanlagen
(§ 7 Abs. 3 LBO)
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 und Nebenanlagen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant werden.
Die Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als transparente Holzzäune oder geschlossene Flechtzäune auszuführen.
Die Höhe der Einfriedigung darf 0,8 m nicht überschreiten. Die Zaunhöhe ist dem jeweiligen Nachbargrundstück anzupassen. Der Abstand der Einfriedigung zur Verkehrsabgrenzungslinie muß 0,5 m betragen.

2.5 Einfriedigungen:

Art der baulichen Nutzung	
WR	Reines Wohngebiet (BauNVO) (§ 9 Abs. 1 BBauG)

Mass der baulichen Nutzung	
1+ID	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 13 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 4 LBO)
0.4	Grundflächenzahl (§ 9 BauNVO)
0.8	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
SD 25° - 35° Satteldach 25° - 35° Neigung	

Bauweise	
	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Grünflächen	
	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)
	Kinderspielfeld
	Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO) für Einzelbäume
	für Baumgruppen
	für Buschgruppen

Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)
	Gehweg
	Fahrbahn
	Zu- und Ausfahrtsverbot
	Sichtflächen
	Garagen

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

Begrenzungslinie	
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 10 Abs. 4 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG)
	Geltungsbereich des Bebauungsplans Hofacker Nr. VII - 3005 vom 27.3.1968

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Sonstige Planzeichen	
	Firstrichtung
	vorgesehene Grundstücksgrenzen

KREIS STADT GEMARKUNG	OSTALBKREIS ELLWANGEN ROHLINGEN	PLANGESET NR. 64 BEZ. HOFACKER II
AUFSTELLUNG IM ENTWURF BESCHLOSSEN GEMASS § 2 ABS. 1 BBauG + § 111 ABS. 1 LBO DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATS ELLWANGEN VOM 26.8.1976		GEFERTIGT GEMASS § 2 ABS. 3 BBauG STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN DEN 8. 6. 1976
BESCHLUSS ALS SATZUNG GEMASS § 10 BBauG + § 111 ABS. 1 LBO DURCH DEN GEMEINDERAT ELLWANGEN AM 8.12.1976		ALS ENTWURF OFFENTLICH AUSGELEGT GEMASS § 2 ABS. 6 BBauG LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT - NR. 36 VOM 13.9.1976 BIS 14.10.1976
GENEHMIGT GEMASS § 11 BBauG + § 111 ABS. 5 LBO VOM REG. PRASIDIUM STUTTGART MIT ERLAß VOM 25.4.1977 NR. 13-2210-64 - Ellwangen		OFFENTLICH AUSGELEGT GEMASS § 12 BBauG LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT - NR. 18 AB 6.5.1977
RECHTSVERBINDLICH GEMASS § 12 LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTEILUNGSBLATT - NR. 18 AB 6.5.1977		ZUR BEURKUNDUNG BAURECHTSAMT ELLWANGEN DEN 25. Mai 1977

Stadtplanungsamt

ELLWANGEN

Stadtplanungsamt

BEBAUUNGSPLAN HOFACKER II

M. 1:500