

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## zum Bebauungsplan "Laubbach"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### A PLANUNGSRECHTLICHE 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)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

##### b) Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

zu WA:

Ausnahmsweise werden entsprechend § 4 Abs.3, Ziffer 6, BauNVO zugelassen (Ställe für Kleintierhaltung).

##### c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16-21a BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl 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. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5 Grad zugelassen werden.

#### 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 Baugbiet Laubbach Nr.7.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig, mit Ausnahme jeweils eines Gebäudes pro Grundstück, sowie Einfriedigungen entsprechend den örtlichen Bauvorschriften für das Baugbiet Laubbach Nr.7.

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.

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 Pflanzgebot: (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten Einzelbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen.

8 Pflanzbindung: (§ 9 Abs.1 Nr.25B BBauG)

Die nördlich des Feldweges Flst. 522 bestehende flächenhafte Anpflanzung (Busch- und Baumgruppen) sind dauernd zu unterhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen.

9 Leitungsrecht: (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBauG)

Westlich und nordwestlich des Gebäudes Laubbachstraße 1 ist auf dem Flst. 506 am Böschungsfuß ein 3,5 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die Einlegung einer Entwässerungsleitung zugunsten der beiden nördlich des Gebäudes Laubbachstr.1 vorgesehenen Baugrundstücke belastet.

B Auszug aus der Satzung gem. § 111 LBO i.d.F. vom 20.6.1972 mit Änderung vom 21.6.1977 und 12.2.1980 über den Erlass örtlicher Bauvorschriften für das Baugebiet "Laubbach" in Ellwangen-Röhlingen, rechtskräftig ab .....

1 Gebäudehöhen: (§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO)

Bei I + ID max. 3,5 m

Bei II max. 6,0 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) sind bis höchstens je 0,50 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

## 2 Dachform und Dachneigung:

Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zulässig:

- a) Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
- b) Einhäufiges Satteldach kann zugelassen werden, wobei die Sparrenlängen auf der kurzen Seite mindestens die Hälfte der Gegenseite betragen muß, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

## 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zugelassen, soweit sie 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und mindestens jeweils 2,0 m von den Dachtraufseiten entfernt sind.

## 4 Xußere Gestaltung:

Verunstaltende Farben sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten nicht zulässig.

## 5 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 möglicher Materialauswahl immer das dem Ziegeldach in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden.

## 6 Garagen:

Garagen sind bei Grenzbauten 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 müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant werden.

Garagen sind in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.



## 7 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 Maschendrahtzäune) zulässig. Der Abstand der Einfriedigungen zu den Straßenbegrenzungslinien darf jeweils 0,50 m nicht unterschreiten. Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

Die Höhe der Einfriedigungen zwischen den einzelnen Grundstücken darf von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,80 m nicht überschreiten.

✱

entlang der befahrbaren Gehwege