



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan "Laubbach"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 LBO i.d.F. vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979 und BauVO i.d.F. vom 15.9.1977)

**1 Bauliche Nutzung**  
a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1-15 BauVO)  
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauVO  
Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauVO  
b) Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauVO)  
zu WA:  
Ausnahmsweise werden entsprechend § 4 Abs.3, Ziffer 6, BauVO zugelassen (Ställe für Kleintierhaltung).  
c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16-21a BauVO)  
Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.  
**2 Bauweise:** (§ 22 BauVO)  
Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
**3 Stellung der baulichen Anlagen:** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBAUG)  
Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Flurschraube ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5 Grad zugelassen werden.  
**4 Nebenanlagen:** (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauVO)  
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig, mit Ausnahme von Einfriednungen pro Grundstück, sowie Einfriednungen entsprechend den örtlichen Bauvorschriften für das Baurebiet Laubbach Nr.7.  
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig, mit Ausnahme jeweils eines Gebäudes pro Grundstück, sowie Einfriednungen entsprechend den örtlichen Bauvorschriften für das Baurebiet Laubbach Nr.7.  
**5 Caragen:** (§ 23 Abs.5 BauVO, § 9 Abs.1 Nr.2 BBAUG)  
Caragen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit 'Ga' bezeichneten Flächen zulässig.  
**6 Bächen an Verkehrsflächen:** (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.2 BBAUG)  
Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Bächen sind auf den anliegenden 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 Feldweres Plat. 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 Plat. 506 ein Bächenstreifen ein 3,5 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die Einleitung einer Entwässerungsleitung zum Nutzen 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 21.8.1977 und 12.2.1980 über den Inhalt örtlicher Bauvorschriften für das Baurebiet "Laubbach" in Ellwangen:**  
Röhrlinien, 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 Geländeerfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.  
Aufsichtstürmen und Abergängen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO) sind bis höchstens je 0,50 m zugelassen.  
Der Geländeaussgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Bächen 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) Einhöftiges Satteldach kann zugelassen werden, wobei die Sparrenlängen auf der kurzen Seite mindestens die Hälfte der Gesamtlänge betragen muß, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

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

**4 Äußere Gestaltung:**  
Verputzende 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 Zieldach in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden.

**6 Caragen:**  
Caragen 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.  
Caragen müssen gleichzeitig mit dem Hauptgebäude geplant werden.  
Caragen sind in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zu stellen.

**7 Einfriedigungen:**  
Die Höhe der Grundstücks-einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten.  
Die Einfriedigungen entlang den Straßen sind als transparente Holzlände oder geschlossene Holzflächenelemente 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

**Art der baulichen Nutzung**

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauVO)
MD	Dorfgebiet (§ 5 BauVO)

**Mass der baulichen Nutzung**

I-ID	Zahl der Vollgeschosse (Wohngrenzlinie) (§ 19 BauVO in Verbindung mit § 2 Abs.4 LBO)
II	1 Vollgeschosse und 1 anrechenbares Dachgeschoss
0.4	2 Vollgeschosse
0.4	Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)
0.8	Geschossflächenzahl (§ 20 BauVO)
SD 35°-48°	Satteldach-Dachneigung (§ 111 Abs.1, Nr.1 LBO)

**Bauweise**

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

**Grünflächen**

○	Grünflächen (§ 9 Abs.1, Nr.15 BBAUG)
□	Spielplatz
□	Grünanlage
V	Verkehrsrain
○	Pflanzgebot (§ 9 Abs.1, Nr.25a BBAUG) für Einzelbäume
○	für Baumgruppen
○	für Buschgruppen
○	für flächenhafte Anpflanzungen
○	Pflanzbindung (§ 9 Abs.1, Nr.25b BBAUG) für flächenhafte Anpflanzungen

**Verkehrsflächen**

□	Damm
□	Gehweg
□	Fahrbahn
□	Gehweg
□	Riesenschutt
□	BFG
□	Befahrbarer Gehweg (Verkehrsberuhigter Bereich entsprechend StVO)
□	Pflanzweg

**Versorgungsflächen**

△	Umformerstation (§ 9 Abs.1, Nr.12 BBAUG)
---	------------------------------------------

**Begrenzungslinie**

□	Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauVO)
□	Überbaubare Grundstücksfläche
□	nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1, Nr.2 BBAUG)
□	Geltungsbereich des Beb.Pl. "Hofacker II" vom 25.04.1977 Nr. 13-2210-64
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.5 BauVO)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BBAUG)
□	Caragen

**Nutzungsschablone**

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

**Sonstige Planzeichen**

→	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1, Nr.2 BBAUG) zweiseitig
□	mit Leitungsrecht bzw. Gehrecht belastete Flächen zum Nutzen der Anreizer (§ 9 Abs.1, Nr.21 BBAUG)
□	vorgesehene Grundstücksgrenzen
□	Wasserströme
□	Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs.1, Nr. 17 BBAUG)

**RECHTSVERBÄNDLICH GEMASS § 12 LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTELWANGEN**

PLANGEBIET: NR. 64  
BEZ. "LAUBBACH"

AUFSTELLUNG IM ENTWURF BESCHLOSSEN GEMASS § 2 ABS 1 BBAUG + § 111 ABS 1 LBO DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATS ELLWANGEN  
VOM 18.09.1980

BESCHLUSS ALS SATZUNG GEMASS § 10 BBAUG + § 111 ABS 1 LBO DURCH DEN GEMEINDERAT ELLWANGEN  
AM 18.12.1980

GENEHMIGT GEMASS § 11 BBAUG + § 111 ABS 1 LBO VOM REG. PRASIDIUM STUTTGART  
MIT ERLASS VOM 23.03.1981 NR. 13-2210-64  
Günther

RECHTSVERBÄNDLICH GEMASS § 12 LAUT BEKANNTMACHUNG IM MITTELWANGEN  
LUNGSBLATT NR. 22  
AB 12.06.1981

ZUR BEKÄNDLICHUNG BEZUGSWEISE  
ELLWANGEN (LBO)  
DEN 12.8.1981  
Hornig

**ELLWANGEN**

Stadtplanungsamt  
ELLWANGEN/JAGST

**BEBAUUNGSPLAN "LAUBBACH"**

M 1:500