

(31)

KREIS : OSTALB
STADT : ELLWANGEN
GEMARKUNG : RÖHLINGEN
FLUR : RÖHLINGEN

PLANGEBIET NR.:621.4064.....

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB
GEFASST AM 28.04.1994
UND IM AMTSBLATT NR. .. 19 ... 1995
ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT
AM 13.05.1994

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 28.04.1994
DURCHGEFÜHRT AM 16.06.1994
VOM 20.05.1994 BIS . 17.06.1994 ...

ENTWURF
GEFERTIGT
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN 12.04.1995

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS
GEFASST AM 18.05.1995
ÖFFENTLICH AUSGELEGT
GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB LAUT
BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. . 22 ..
VOM ... 12.06.1995 BIS 07.07.1995 ...

SATZUNGSBESCHLUSS
GEMÄSS §10 BAUGB U. § 73 LBO
VOM GEMEINDERAT GEFASST

AM 12.10.1995

GENEHMIGUNG GEMÄSS § 11 BAUGB UND
§ 73 ABS. 5 LBO DURCH DAS REGIERUNGS-
PRÄSIDIUM STUTTGART ERTEILT MIT ERLASS

VOM 16.01.1996
AZ. : 22-251-2210-69-Ellwangen/Jagst

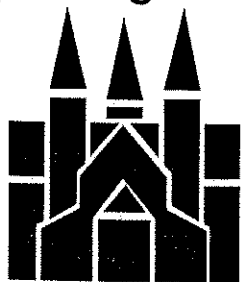
AUSGEFERTIGT:
ELLWANGEN/J., DEN 6.1.96 / 31.1.96

IN VERTRETUNG
DR. DIETERICH
BÜRGERMEISTER

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT
NR.: 05 ... AM 02.02.1996 ...
ZUR BEURKUNDUNG
BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST
DEN 02.02./07.02.1996

ELLWANGEN

Stadtplanungsamt



Ellwangen / Jagst

BEBAUUNGSPLAN "LEHEN"

ZEICHENERKLÄRUNG /
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Lehen" in Ellwangen-Röhligen

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 und Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz i.d.F. vom 22.04.1993 wird in Ergänzung der Planeinzeichnung folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB)

A 1. Bauliche Nutzung

A 1.1 Art der Nutzung:

(§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

A 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

A 1.1.2 Mischgebiet (MI) nach § 5 BauNVO

A 1.1.3 Grünfläche nach § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB

Private Grünflächen

- Garten
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen je 1 Geschirrhütte und 1 Gewächshaus mit max. 20 m³ umbautem Raum und Einfriedigungen entsprechend bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach B 10.2.
- Grünanlage
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedigungen entsprechend bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach B 10.2.
- Obstbaumwiese
Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen.
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach B 10.2.

A 1.1.4 Öffentliche Grünfläche

- Kinderspielplatz
Zweckdienliche bauliche Anlagen sind zulässig, jedoch keine Gebäude.
- Grünanlage A, B, C, D
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen Sitzbänke, Abfallbehälter und unterirdische Anlagen der Abwasserbeseitigung in der Grünanlage D.

A 1.1.5 Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 Abs.1, Nr.18 BauGB

- Wiese
Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesens-

mäßig verbundenen Nutzungen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach B 10.2.

A 1.2 Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

A 1.3 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 bis 21a BauNVO)

Grund- und Geschosßflächenzahl entsprechend den
Einschrieben im Plan.

A 2. Bauweise: (§ 22 BauNVO)

Offen, nur Einzelhäuser, je Gebäude max. 3 Wohneinheiten, zulässig.

Offen, nur Einzel- bzw. Doppelhäuser mit max. 4 Wohneinheiten zulässig.

Offen.

A 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:

(§ 23 Abs.5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO und § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind in der nicht überbaubaren Fläche nicht zugelassen, ausgenommen:

A 3.1 Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 10.

A 3.2 Pergolen, Spielgeräte.

A 3.3 Sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

A 3.4 Stellplätze und überdeckte Stellplätze einschließlich Zufahrten und Zufahrten zu Garagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 8.

A 4. 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 Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grund-

stücken zu dulden.

Böschungen sind im Lageplan ab 0,50 m Höhe dargestellt.

A 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

Als Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen:

A 5.1. Private Grünflächen "Obstbaumwiese"

Auf diesen Flächen sind im Sinne der schematischen Planeintragung und dem Pflanzgebot nach A 6.2.1 Obstbaumhochstämme zu pflanzen.

A 5.2. Öffentliche Grünanlagen B "Ortseingrünung"

Die Flächen entlang des Wirtschaftsweges im Süd-Osten des Plangebiets sind entsprechend schematischer Planeintragung und dem Pflanzgebot nach A 6.2.3 mit einer Deckpflanzung zur Einbindung in die freie Landschaft auszuführen und zu unterhalten.

A 5.3. Innere Durchgrünung

Zur inneren Durchgrünung des Baugebiets sind auf den Verkehrsgrünflächen im Sinne des schematischen Planeintrages und dem Pflanzgebot nach A 6.2.1 Laubhochstämme zu pflanzen und zu unterhalten.

A 5.4 Öffentlichen Grünanlagen A

Die öffentlichen Grünanlagen A sind als prägende Gehölzstrukturen entsprechend eingetragener Pflanzbindung A 6.1 mit vorgelagerter extensiver Naturwiese zu erhalten.

A 5.5 Dachflächen der Tiefgaragen

Die Dachflächen der Tiefgaragen und unterirdischen Garagen im Hang sind flächendeckend zu begrünen.

A 6. Grünordnung: (§ 9 Abs.1, Nr.25a, Nr.25b BauGB)

A 6.1 Pflanzbindung:

Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzgruppen sind dauernd zu erhalten.

Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.

Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,50 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden.

Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

A 6.2 Pflanzgebot:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

Im einzelnen sind dies:

- A 6.2.1** Groß- und mittelkronige Laubbäume
Anzuchtform Hochstamm
z.B. Winterlinde, Walnuß, Kastanie, Akazie, Eiche,
Bergahorn sowie heimische Obstbaumarten.
- A 6.2.2** Gehölzgruppen
bestehend aus Sträuchern und Heistern
z.B. Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Schneeball,
Holunder, Liguster, Hartriegel, Pfaffenhütchen.
- A 6.2.3** Deckpflanzung zur Einbindung in die freie Landschaft
bestehend aus:
- mind. 1 Gehölz/2 m² der gekennzeichneten Fläche entsprechend Pflanzgebot Gehölzgruppen A 6.2.2 in freiwachsenden Hecken. Zusätzlich ist mindestens jeder dritte Laubbaum als Obstbaum entsprechend A 6.2.1 zu pflanzen.

A 7. Höhenlage von Gebäuden: (§ 9 Abs.2 BauGB)

Talseits der Straße wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bzw. die Untergeschoßfußbodenhöhe (UFH), wie folgt festgesetzt:

- EFH max. 30 cm über Oberkante Straße (Fahrbahnachse) gemessen in Verlängerung des Hausgrundes an der höchsten Stelle der Straße.
- UFH max. 50 cm über der tiefsten Stelle des bestehenden Geländes

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)

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

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfistrichtung ist einzuhalten.

Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden.

Garagen und sonstige Nebengebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

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

im WA und MI:

talseitig	max. 6,50 m
bergseitig	max. 3,80 m

im WA₁:

talseitig	max. 9,00 m
bergseitig	min. 5,50 m

jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der, ausweislich dem einzelnen Baugesuch, festgelegten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand an der Traufseite und Dachhaut.

Die Beschränkung der Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile, entsprechend § 6 Abs.4 LBO.

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

B 3.1 Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen. In schwierigem, steilen Gelände können ausnahmsweise höhere Aufschüttungen oder Trockenmauern bis höchstens 0,90 m im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden, jedoch nicht als Einfriedigung.

B 3.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens je 1,00 m zugelassen.

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

B 4.1 Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldächer mit einer Neigung entsprechend Planeintrag, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

B 4.2 Für Garagen, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, und überdachte Stellplätze sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

entweder

Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 48°, jedoch beidseitig gleicher Neigung oder extensiv begrünte Flachdächer 0° bis 3°.

Aus dem Erdreich herausragende Bauteile sind mit senkrechter Attika abzuschließen.

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

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

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

Je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zulässig:

Dachaufbauten mit geneigten Dachflächen als Dreiecksgäuben

oder Giebelgauben (als Sattel- oder Walmdgauben) oder Schleppgauben mit stehenden Seitenflächen ab 42° Dachneigung. Die Dachflächen der Dachaufbauten sind wie beim Hauptgebäude mit rot bis braunen Ziegel- oder Betondachsteinen zu decken.

Dachaufbauten mit tonnenartig gewölbtem Dach, die mit ungestrichenem Blech zu decken sind.

Die Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

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

Die geneigten Dächer sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.

Bei Wintergärten und Anlagen für Solarheizungen können Ausnahmen zugelassen werden.

B 8. Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, überdachte Stellplätze, Gartenhäuser/Geschirrhütten und Plätzen für bewegliche Abfallbehälter: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

- B 8.1** Stellplätze:
Stellplätze sind in wasserdurchlässigen bzw. wasserzurückhaltenden Belägen z.B. Rasenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen. Bei senkrecht aufgereihten Stellplätzen sind max. 5 unmittelbar nebeneinander liegende zulässig. Weitere Stellplätze sind durch eine mind. 2,50 m breite Grünfläche abzutrennen und durch Pflanzgerüste oder geschnittene Hecken zu umfassen.
- B 8.2** Garagenzufahrten:
Vor Garagen ist ein Stauraum vom mind. 5 m einzuhalten. Zufahrten sind in Pflaster herzustellen, ausgenommen sind Rampen zu Tiefgaragen.
- B 8.3** Überdachte Stellplätze:
Überdachte Stellplätze sind mit einem Satteldach entsprechend B 4.2 und Dachdeckung entsprechend B 7 zu überdachen. Zufahrten sind in Pflaster herzustellen.
- B 8.4** Gartenhäuser/Geschirrhütten:
Diese sind mit geneigten Dächern von 30° bis 48° Neigung in der Art der Dachdeckung entsprechend Bauvorschriften unter B 7 in einfacher Holzkonstruktion auszuführen.
- B 8.5** Plätze für bewegliche private Abfallbehälter:
Diese sind jeweils auf dem Grundstück straßenseitig in die Hauptgebäude oder in Garagenbauten oder in Pergolabauten oder in Grundstückseinfriedigungen zu integrieren.

B 9. Freiflächengestaltung: (§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Die Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen, der Stellplätze, der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Trockenmauer, Geländemodellierung, sowie der sonstigen unbebauten Flächen und die Einhaltung der Pflanzgebote ist in einem Freiflächengestaltungsplan mindestens im M. 1:200 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Nachweis ist nicht erforderlich bei Einzelhäusern mit maximal 3 Wohneinheiten.

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

Es sind folgende Einfriedigungen zulässig:

B 10.1 Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Maschendrahtzäune mit mindestens einem Rank- oder Schlinggewächs pro 15 lfm zulässig.

Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrammbord bzw. auch bei Feld- oder Fußweg), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,50 m nicht unterschreiten.

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen darf 0,80 m nicht überschreiten:

a) entlang der Straßenbegrenzungslinie

b) zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen im Abstandsbereich unter 5,0 m zum Fahrbahnrand.

Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

B 10.2 Die Höhe von Einfriedigungen bei privaten Grünflächen bzw. bei landwirtschaftlichen Flächen darf 1,50 m nicht überschreiten und sind nur als Knotengeflechtzäune zulässig.

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

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne und nur ein Parabolspiegel zulässig.

B 12. Ordnungswidrigkeiten: (§ 74 Abs.2, Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

C HINWEISE

C 1. Hinweis des Landesdenkmalamtes:

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde 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 Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

C 2. Hinweis auf Wasserentsorgung:

C 2.1 Grund- und Quellwasserentsorgung:

Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet vorhandene Drainagen und Quellen, die im Rahmen der jeweiligen Bauvorhaben festgestellt werden, dem Städt. Tiefbauamt zu melden.

Wo technisch möglich ist das Quellwasser direkt in den öffentlichen Wassergraben zu leiten, ansonsten ist in die in der Regel neben dem öffentlichen Kanal liegende öffentliche Drainage einzuleiten.

C 2.2 Oberflächenwasser:

Im Bereich von Unterliegergrundstücken sollen, um eine Beeinträchtigung durch Oberflächenwasser bei Starkregen zu vermeiden, Lichtschächte, Hofflächen und Kellerabgänge überflutungssicher angelegt werden.

C 3. Regenwasserrückhaltung:

Es wird empfohlen im Zuge der Einzelvorhaben auf jedem Baugrundstück Regenwasserzisternen herzustellen. Die Behälter sollen so ausgebildet werden, daß bei Regenwetter ein freier Speicherraum von mind. 2,0 m³ je 100 m² befestigter (versiegelter) Grundstücksfläche zur Verfügung steht.

C 4. Altlasten und umweltgefährdende Stoffe:

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der Ausführung aufgefunden werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis zu informieren.

C 5. Bodenschutz:

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgang mit Boden (§ 4 Abs.2 BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt (siehe Seite der Begründung).

C 6. Grünordnungsplan:

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden auf der Basis der grünordnerischen Bestandserhebung des Architekturbüros Bubeck/Denneler/Mertes und Partner in den Bebauungsplan eingearbeitet.

C 7. Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.