

KREIS : OSTALB  
STADT : ELLWANGEN  
GEMARKUNG : SCHREZHEIM  
FLUR :

PLANGEBIET NR: 621.4048

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS  
§ 2 ABS.1 BAUGB  
GEFASST AM 06.02.1997  
UND IM AMTSBLATT NR. 10 ORTSÜBLICH  
BEKANNTGEMACHT  
AM 07.03.1997

BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS.1 BAUGB  
LAUT BESCHLUSS VOM 06.02.1997  
DURCHFÜHRT AM .....  
VOM 17.03.1997 BIS 02.04.1997

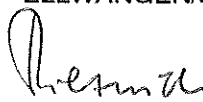
ENTWURF GEFERTIGT  
STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST  
DEN 19.02.1998 / 01.03.1999

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
GEFASST AM 08.04.1998  
ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS  
§ 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG  
IM AMTSBLATT NR. 19 / 14  
VOM 18.05.1998 BIS 19.06.1998  
VOM 19.04.1999 BIS 21.05.1999

SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS §10 BAUGB  
UND § 74 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST  
AM 29.07.1999

GENEHMIGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUM  
STUTTGART GEMÄSS § 10 ABS. 2 BAUGB UND  
§ 74 ABS. 7 LBO  
FNP 72. Änderung  
VOM 05.11.1999  
AZ.: 22-2511.1 Ellwangen

AUSGEFERTIGT:  
ELLWANGEN/J., DEN 13.12.99

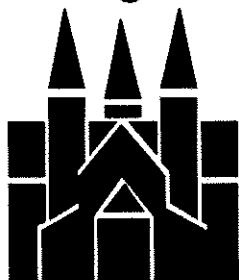
  
DR. DIETERICH  
OBERBÜRGERMEISTER

IN KRAFT GETRETEN GEM. § 10 ABS. 3 BAUGB  
DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT  
NR.: 60 AM 17.12.1999

ZUR BEURKUNDUNG  
BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST  
ANDEN 17.12.1999

# ELLWANGEN

Stadtplanungsamt



Ellwangen/Jagst

## BEBAUUNGSPLAN "ALTMANNNSROTER STRASSE"

TEIL 1 - LAGEPLAN+ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - TEXTTEIL

M. 1:500

0 10 20 30 40 50 60 m

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan "Altmannsröter Straße" in Ellwangen-Eggenrot

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 27.08.1997 sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 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** Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

**A 1.1.2** Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

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

##### Private Grünflächen

- Grünanlage  
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen zweckdienliche Anlagen.

##### **A 1.2 Ausnahmen:** (§ 1 Abs.6 BauNVO)

MI

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

WA

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht störende Gewerbebetriebe 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 Einzel- bzw. Doppelhäuser. Bei WA<sub>2</sub> sind je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

##### **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, sind in der nicht überbaubaren Fläche nicht zugelassen, ausgenommen:

**A 3.1** Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 9.

**A 3.2** Pergolen, Spielgeräte.

- A 3.3** Sonstige baurechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, jedoch nur 1 Gebäude mit max. 20 m<sup>3</sup> je Grundstück.
- A 3.4** Stellplätze und überdeckte Stellplätze (Carport) einschließlich Zufahrten und Zufahrten zu Garagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B 8.
- A 3.5** Anlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Sammlung und Ableitung von Wasser. (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

**A 4. Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:**  
(§ 9 Abs.1, Nr. 24 BauGB sowie § 14 Abs.2 LBO)

Passiver Lärmschutz vor Sport- und Freizeitlärm:  
Innerhalb des dafür vorgesehenen Bereiches sind für Wohn- und Schlafräume an den Nord- und Ostseiten der Gebäude Schallschutzfenster einzubauen.

**A 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 Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.  
Böschungen sind im Lageplan ab 0,50 m Höhe dargestellt.

**A 6. Sichtflächen:** (§ 9 Abs.1, Nr.10 BauGB)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.  
Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

**A 7. Leitungsrecht:** (§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)

Für den Zweckverband Rieswasserversorgung ist, zum Zweck der Zuleitung DN 125 nach Engelhardsweiler, ein Leitungsrecht festgesetzt.  
Leitungsrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke für Hausanschlußleitungen.  
Die Leitungsrechte umfassen einen Schutzstreifen links und rechts der geplanten Leitungsachsen von je 2,00 m. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine tiefwurzelnden Gehölze und keine baulichen Anlagen, ausgenommen Einfriedigungen entsprechend B 9, zulässig.

**A 8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:** (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

- A 8.1** Private Ortsrandeingrünung:  
Die Grundstücke am Bebauungsplanrand sind entsprechend der schematischen Planeintragung mit Laubbäumen und Deckpflanzung nach A 9.2 in die freie Landschaft einzubinden.
- A 8.2** Innere Durchgrünung:  
Zur inneren Durchgrünung ist auf der Verkehrsgrünfläche und entlang der Erschließungsstraße im Sinne des schematischen Planeintrags und dem Pflanzgebot nach A 9.2.1 Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

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

- A 9.1** Pflanzbindung:  
Die im Plan gekennzeichneten Bäume 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 9.2** 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 9.2.1** Groß- und mittelkronige Laubbäume  
Anzuchtform Hochstamm  
z.B. Winterlinde, Walnuß, Kastanie, Akazie, Eiche, Bergahorn  
sowie heimische Obstbaumarten.
- A 9.2.2** Buschgruppen  
bestehend aus Sträuchern und Heistern  
z.B. Hainbuche, Hasel, Kornelkirsche, Schneeball, Holunder,  
Liguster, Hartriegel, Pfaffenhütchen.

**A 10. Höhenlage von Gebäuden:** (§ 9 Abs.2 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Erdgeschoßfußbodenhöhen sind zwingend festgesetzt. Nach Ermessen der Baurechtsbehörde können Abweichungen bis max. +/- 0,25 m zugelassen werden.

**B** BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO i.d.F. vom 08.08.1995, sowie § 9 Abs.4 BauGB)

**B 1.** Stellung der baulichen Anlagen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden.

Garagen und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

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

**B 2.** Gebäudehöhen: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

bei MI <sub>1</sub>	max. 8,00 m
MI <sub>2</sub>	max. 6,00 m
MI <sub>3</sub>	max. 5,00 m
WA <sub>1</sub>	max. 5,00 m
WA <sub>2</sub>	max. 4,00 m

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

Die Beschränkung der Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile entsprechend § 5 Abs.6 LBO.

**B 3.** Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)

**B 3.1** Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

**B 3.2** Aufschüttungen sind höchstens bis 1,00 m und Abgrabungen bis max. 0,50 m zugelassen.

**B 3.3** In den als mögliche Auffüllung dargestellten Bereichen, auf privaten Grünflächen entlang der Altmannsroter Straße, sind Geländemodellierungen mit Aufschüttungen bis max. 1,50 m zulässig.

**B 4.** Dachform und Dachneigung: (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

**B 4.1** Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Satteldächer und Dachneigung entsprechend Planeintrag.  
Walmdächer und Dachneigung entsprechend Planeintrag.  
Bei Sattel- und Walmdächer ist für jedes Gebäude nur eine einheitliche Dachneigung zulässig.

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

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

**B 5. Dacheinschnitte:** (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

**B 6. Dachaufbauten:** (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

Je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zulässig:

Dachaufbauten mit geneigten Dachflächen als Dreiecksgauben oder Giebelgauben (als Sattel- oder Walmgauen) 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 Blech zu decken sind.

Die Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten, müssen zum Hausgrund des Giebels mind. 2,00 m und zum Hausgrund der Traufseite mind. 0,50 m entfernt sein.

Zulässig sind Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu 1/3 der Gebäudelänge, deren maximale Firsthöhe mind. 1,00 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen muß. Die unter B 2 festgelegten Gebäudehöhen können hierbei überschritten werden.

**B 7. Dachdeckung:** (§ 74 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.

Extensiv begrünte Dächer sind zulässig.

**B 8. Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, überdachte Stellplätze und Gartenhäuser/Geschirrhütten:** (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)

**B 8.1** Stellplätze:

Stellplätze sind in Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

**B 8.2** Garagenzufahrten:

Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m einzuhalten. Zufahrten sind in Pflaster in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

**B 8.3** Überdachte Stellplätze (Carports):  
Überdachte Stellplätze sind durch Pflanzgerüste zu umfassen.  
Die Überdachung ist mit Satteldach oder Flachdach entsprechend B 4.2 in Verbindung mit den Bauvorschriften unter B 7 auszuführen.

**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.  
Extensiv begrünte Flachdächer mit 0° bis 3° Neigung sind zulässig.

**B 9. Einfriedigungen:** (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)

Es sind folgende Einfriedigungen zulässig:

- B 9.1** Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Verkehrsfläche ab gemessen bis auf 5,00 m 0,80 m ebenfalls nicht überschreiten. 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), so darf der Abstand der Einfriedigung zu der Straßenbegrenzungslinie jeweils 0,50 m nicht unterschreiten.  
Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.
- B 9.2** Die Höhe von Einfriedigungen zum landwirtschaftlichen Weg darf 1,50 m nicht überschreiten und ist in einer transparenten Art z. B. Knotengeflechtzaun zulässig.

**B 10. Schaffung von Stellplätzen:** (§ 74 Abs.2, Nr.2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt.

**B 11. Regenwasserableitung:** (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)

Im Zuge der Einzelbauvorhaben sind auf jedem Baugrundstück Regenwasserzisternen herzustellen.  
Die Behälter müssen so ausgebildet werden, daß bei Regenwetter ein freier Speicherraum von mind. 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche zur Verfügung steht.

**B 12. Rundfunk- und Fernsehantennen:** (§ 74 Abs.1, Nr.4 LBO)

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

**B 13. Ordnungswidrigkeiten:** (§ 75 Abs.3, Nr.2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

**C BODENORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 19 bis § 28 BauGB)

**C 1. Teilungsgenehmigung:** (§ 19 Abs.1 BauGB)

Die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bedarf zu ihrer Wirksamkeit gemäß § 19 Abs.3 BauGB der Genehmigung durch die Stadt Ellwangen.

**D HINWEISE**

**D 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.

**D 2. Hinweis auf Wasserentsorgung:**

Grund- und Quellwasserentsorgung:

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

**D 3. 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.

**D 4. 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 Anlage 13 der Begründung).



**D 5. Grundwasserschutz:**

Das geplante Baugebiet befindet sich in der weiteren Wasserschutzzone (Zone III A) des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets für Tiefbrunnen im Rotenbachtal der Stadt Ellwangen.

**D 6. Grünordnungsplan:**

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden auf der Grundlage des Grünordnungsplanes des Stadtplanungsamts vom 19.02.1998/01.03.1999 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

**D 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.

**D 8. Landwirtschaftliche Immissionen:**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes. Mit Geruchsmissionen ist, zumindest gelegentlich, zu rechnen.