ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MD — Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Private Grünfläche (§ 9 Abs.1, Nr.15 BauGB)
- Obstbaumwiese

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1, Nr.15 BauGB)
- Grünanlage
- Kinderspielplatz

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 16 bis 21a BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

(III) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend - (§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 Abs.5 LBO)

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

38°-48° — Dachneigung (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

SD — Dachform - Satteldach

BAUWEISE

Bauweise (§ 22 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

NUTZUNGSSCHABLONE

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

GRÜNORDNUNG

Pflanzbindung (§ 9 Abs.1, Nr.25b BauGB)
- für Einzelbäume

Pflanzgebot (§ 9 Abs.1, Nr.25a BauGB)
- für Einzelbäume
- für flächenhafte Anpflanzungen mit Sträuchern und Bäumen der potentiellen (heimischen) natürlichen Vegetation

ND — Naturdenkmal

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1, Nr.11, 26 und Abs.2 BauGB)
- Einschnitt
- Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Fahrbahn m. gepl. Höhenlage ü.N.N. und gepl. Längs- u. Quergefälle
- Straßenbegrenzungslinie
- Damm/Mauer

Wohnweg mit Pflasterung

Wirtschaftsweg

Fußweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg geöffnet vom 01.05.-31.10. jeden Jahres

Rad- und Fußweg

P — öffentlicher Parkplatz

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

▼ Empfohlene Tiefgaragen-/Garagen-Zufahrt

V — Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen (i.S. von § 127 Abs.2, Nr.3 BauGB)

Sichtfeld

BEGRENZUNGSLINIEN

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (z.B. Stellung der Gebäude)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

ursprünglicher Geltungsbereich von Beb.Pläne entsprechend Planeinschrieb

Ga — Garagen und Stellplätze

TG — Tiefgaragen und Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1, Nr.24 BauGB) - Lärmschutzwall

SONSTIGE PLANZEICHEN

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB) - zwingend -

vorgesehene Grundstücksgrenze

mit Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)

ANGEZEIGT
Regierungspräsidium Stuttgart
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
18. JAN. 1994

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Hausacker"

In Ergänzung der Planeinzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB i.d.F.d.Bek. vom 08.12.1986 geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 und Einigungsvertrag vom 23.09.1990 unter Hinweis auf WoBauErlG vom 17.05.1990 sowie BauNVO i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990 mit Änderung durch Einigungsvertrag vom 23.09.1990)

1 Bauliche Nutzung

a) Art der Nutzung: (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.5 BauNVO
Zugelassen sind landwirtschaftliche Nutzungen, die das angrenzende Allgemeine Wohngebiet nicht durch Immissionen unzumutbar belasten. Insbesondere Intensivtierhaltungen sind nicht zulässig.
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.5 BauNVO
Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO.

Private Grünfläche nach § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB

- Obstbaumwiese
  Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach B .

Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs.1, Nr.15 BauGB

- Grünanlage
  Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind: Sitzbänke und Gedenkzeichen

- Kinderspielplatz
  Zweckdienliche bauliche Anlagen sind zulässig, jedoch keine Gebäude.

b) Ausnahmen: (§ 1 Abs.6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs.3, § 5 Abs.3 und § 6 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht zulässig.

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.

Offen

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 den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, mit Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B und Stellplätzen.

Ein nicht genehmigungspflichtiges Vorhaben, kann als Ausnahme in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.

Vor der Garage ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

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

5 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.

6 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes:
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Wegen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 entlang der Rosenberger Straße sind innerhalb der durch Bandierung gekennzeichneten Flächen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Außenbauteile von Schlaf- und Kinderzimmer, sowie ständigen Aufenthaltsräumen sind gemäß den schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III auszuführen.
Die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren der Einzelvorhaben nachzuweisen.

Darüberhinaus wird eine von der Lärmquelle "Rosenberger Straße" abgewandte Orientierungen dieser Räume oder der Einbau von schallgedämmten, gegebenenfalls fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen empfohlen.

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

Innerhalb der privaten Grünflächen "Obstbaumwiese" ist je 100 m² Grundstückfläche 1 Obstbaumhochstamm einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind durch artgleiche Neupflanzungen zu ersetzen.
Bestehende Bäume werden angerechnet.

Die Dachflächen der Tiefgaragen und erdüberdeckten Garagen sind flächendeckend zu begrünen.

Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Splittbett verlegtes Beton- oder Natursteinpflaster).

Fahr- und Hofflächen sind bei gewerblicher Nutzung nur im unbedingt notwendigen Ausmaß zu befestigen (LKW-Stelplätze, Ladezonen und LKW-Fahrbereiche sind wasserdicht zu befestigen und an die Ortskanalisation anzuschließen).

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

Pflanzbindung:
Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsgräben sind in einem Bereich von 3,5 m um die Stämme zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden.
Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

Pflanzgebot:
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit standortgerechten Einzellaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

Im einzelnen sind dies
- Einzelbäume (Hochstamm)
  z.B. Sommerlinde, Spitzahorn, Kastanie, Akazien, Rotdorn und heimische Obstgehölze.
- Flächenhafte Anpflanzungen mit Sträuchern, Bäumen, Büschen, Heistern, Stammbüschen der potentiellen natürlichen (heimischen) Vegetation, z.B. Schlehe, Weißdorn, Schneeball, Flieder, Hasel, Hainbuche, Feldahorn, Holunder, Bergahorn, Spitzahorn und Eiche.

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

9 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Nördlich der Wendeplatte "Steinäckerle" ist auf dem Flurstück 2216 ein 3 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht für die Einlegung einer Entwässerungsleitung zugunsten der Angrenzer belastet.

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)

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

Die in einzelnen Bereichen als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden.
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
Außerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche wird eine Hauptfirstrichtung nicht zwingend festgesetzt.
Die Gebäude müssen sich analog § 34 räumlich in die umgebende Bebauung einfügen (Dorfstruktur).
Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

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

bei WA II	max. 3,80 m
bei MI1 II, MD1 II	max. 3,80 m
bei MI2 II, MD II	max. 6,00 m
bei III, (III)	max. 6,00 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, welche bis zu 1/3 der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe zulässig sind.

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

Aufschüttungen sind bis höchstens 1,00 m und Abgrabungen sind bis höchstens je 0,50 m zugelassen.
Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

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

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

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

Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.

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

entweder
Satteldächer mit einer Neigung von 28° bis 38°, jedoch beidseitig gleicher Neigung,

oder
bei erdüberdeckten Garagen und Tiefgaragen, Flachdächer mit einer Neigung bis zu 6°. Die aus dem Erdreich herausragenden Bauteile sind mit senkrechter Attika abzuschließen.

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

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

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

Dachaufbauten sind nur mit geneigten Dächern und entsprechend der Dachdeckung des Hauptgebäudes mit rot bis rotbrauner Ziegel- oder Betondachsteindeckung zulässig.

Zugelassen sind:
Dreiecksgauben oder Giebelgauben als Sattelgauben oder Schleppgauben mit senkrechten Seitenflächen ab 42° Dachneigung.

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

7 Dachdeckung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

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

Bei Wintergärten und Anlagen für Solarheizungen können Ausnahmen zugelassen werden.

8 Gebäudegestaltung: (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Die Gebäude sind in ihren wesentlichen Teilen als Putzbauten auszuführen. Verkleidungen sind nur in holzverschalt, deckend oder lasierend gestrichen zugelassen.

9 Gestaltung von Gartenhäuser/Geschirrhütten:
(§ 73 Abs.1, Nr.5 LBO)

Gartenhäuser, Geschirrhütten:
Dachdeckungen von Gartenhäuser und Geschirrhütten sind wie das Hauptgebäude auszuführen.

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

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten.
Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,80 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig.
Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrammbord), 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.

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

Je Gebäude ist nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne zulässig.

C HINWEISE

1 Hinweise auf Aufhebung von genehmigten Baulinien:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt Teilbereiche folgender genehmigter Baulinien:
Baulinien vom 08.05.1906
vom 15.12.1906
vom 03.12.1900

2 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.

3 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.

KREIS : OSTALB STADT : ELLWANGEN/JAGST GEMARKUNG: SCHREZHEIM FLUR :	PLANGEBIET NR.: 621.40.48. (89
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS.1 BAUGB GEFASST AM 17.06.1992 UND IM AMTSBLATT NR.: 27 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 03.07.1992 (1)	BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS.1 BAUGB LAUT BESCHLUSS VOM 4.7.1991 DURCHGEFÜHRT AM 29.7.1991 VOM 15.7.1991 BIS 29.7.1991 (2)
ENTWURF GEFERTIGT STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST DEN 01.06.1992/19.04.1993 (3)	ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEFASST AM 17.06.1992 ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS.2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR.: 27 VOM 13.07.1992 BIS 14.08.1992 (4)
SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 73 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST AM 19.10.1993 (5)	ERKLÄRUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS STUTTGART GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB UND § 73 ABS. 5 LBO, DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD. VOM 18.01.1994 AZ.: 22-2511-2210-48-Ellwangen (6)
AUSGEFERTIGT: ELLWANGEN, DEN 26. Jan. 1994 IN VERTRETUNG DR. DIETERICH BÜRGERMEISTER 27.1.94 (7)	IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR.: 5 AM 4. März 1994 ZUR BEURKUNDUNG BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST DEN 14. März 1994 (8)

ELLWANGEN

Stadtplanungsamt
Ellwangen/Jagst

BEBAUUNGSPLAN "HAUSACKER"

M. 1:500

0 10 30 50 60m