



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan "Kirchlesäcker II"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 und BauVO i.d.F. vom 15.09.1977, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 19.12.1986)

1 Bauliche Nutzung:
a) Art der baulichen Nutzung: (§§ 1 - 15 BauVO)
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauVO
Mischgebiet (MI) nach § 6 BauVO
c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21 a BauVO)
Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschossflächenzahl entsprechend den Einschriften im Plan.
Öffentliche Grünflächen: (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
Friedhof
Innerhalb des Friedhofes sind nur zweckdienliche bauliche Anlagen zulässig.
Gräber dürfen nur innerhalb des hierfür gekennzeichneten Bereiches angelegt werden.

2 Bauweise: (§ 22 BauVO)
Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Offen

3 Nebenanlagen: (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs. 1 BauVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Ausgenommen sind Einfriedigungen entsprechend den Bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter 8 und Stellplätze.

4 Garagen: (§ 23 Abs. 5 BauVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Vor der Garage ist bis zu Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

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 Stützwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

6 Sichtflächen: (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB)
Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sich erhebenden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

7 Leitungsrechte: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten Einzelaubäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

8 Flächen für Anpflanzungen: (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten Einzelaubäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

Im einzelnen sind dies:
- Einzelbäume (Hochstamm)
z.B. Sommerlinde, Spitzahorn, Kastanie, heimische Obstgehölze.
- flächenhafte Anpflanzungen mit Sträuchern, Bäumen, Büschen, Heistern, Stammbüchen der potentiellen natürlichen (heimischen) Vegetation, z.B. Schlehe, Weidener, Schneeball, Flieder, Hanf, Heimbuche, Feldahorn, Hainbuche, Bergahorn, Spitzahorn und Eiche.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
(§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs. 4 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986)

1 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfahrrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5 Grad zugelassen werden.
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
Die im Plan eingezeichneten Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.
Nebenränge sind mind. um 0,50 m niedriger auszuführen als der Hauptfirst.

2 Gebäudehöhen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO)
Sofort im Plan eine durchgezogene Pfeillinie dargestellt ist, ist die Firstrichtung entsprechend der einen oder anderen Eintragung zulässig.

3 Aufschüttungen und Abgrabungen: (§ 73 Abs. 1, Nr. 5 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens je 0,5 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:
a) Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38 Grad und 48 Grad, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
Garagen, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern von 32 Grad bis 48 Grad, jedoch beidseitig gleicher Neigung oder mit Flachdach versehen werden.

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

6 Dachaufbauten: (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)
Zulässig sind:
Dachaufbauten mit geneigten Dächern sowie Schiepgauben mit stehenden Seitenflächen ab 42 Grad Dachneigung.
Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagrecht gemessen vom Baugrund der Dachaufseite 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 braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.
Bei nachträglicher Verwendung von Solarheizungen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.
Grundsätzlich ist jedoch bei möglicher Materialwahl immer das dem Ziegeldach in Farbe und Struktur ähnliche Material zu verwenden.
Außerdem sind für Dachflächen bei Wintergärten Eindeckungen mit farblosem Glas oder glasähnlichem Material zulässig.

8 Gebäudegestaltung: (§ 73 Abs. 1, Nr. 1 LBO)
Die Gebäude sind in ihren wesentlichen Teilen als Putzbauten auszuführen. Verkleidungen sind nur in Holzwerk zulässig.

9 Gartenhäuser und Geschirrhütten:
Gartenhäuser und Geschirrhütten sind in der Art der Dachdeckung wie das Hauptgebäude auszuführen.

10 Einfriedigungen: (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,8 m nicht überschreiten.
Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedigung von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,8 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind als transparente Holzzäune, geschlossene Holzflechtzäune, Hecken oder beplante Einzelaubungen (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 0,5 m nicht unterschreiten.
Bei Bepflanzungen aller Art ist dieser Abstand erforderlichenfalls durch Zurückschneiden einzuhalten.

Der Friedhof ist einzufrieden durch einen beplanten Drahtgitterzaun max. 1,50 m hoch. Der Zaun ist beidseitig durch gemischte Anpflanzung aus Bodendeckern, Sträuchern, Heistern, Stachis, Stacheln und hochstämmigen heimischen Laubgehölzen und Schlingern einzubinden (s. Pflanzgebot).

C HINWEISE
Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfasst und ersetzt den rechtskräftigen (nicht-qualifizierten) Bebauungsplan Kirchlesäcker gen. durch Erlass des Landratsamtes Aalen vom 8.5.1957.

1 Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:
Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfasst und ersetzt den rechtskräftigen (nicht-qualifizierten) Bebauungsplan Kirchlesäcker gen. durch Erlass des Landratsamtes Aalen vom 8.5.1957.

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 DöSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DöSchG wird verwiesen.

3 Hinweise auf Pflichten der Eigentümer: (§ 126 BauGB)
Der Eigentümer hat das Anbringen von
1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtung und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
auf seinem Grundstück zu dulden.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauVO)

Mass der baulichen Nutzung

III Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BauVO i. V. mit § 2 Abs. 5 LBO)
0.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)
0.6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauVO)
SD 38°-48° Dachneigung (§ 111 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Bauweise

o Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)
o offene Bauweise
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn mit gepl. Höhenlage u.N.N. und gepl. Längs- und Quergefälle
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
Friedhof
Grünanlage
Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
für Einzelbäume
für flächenhafte Anpflanzungen

Begrenzungslinien

Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grünflächenabgrenzung

Sonstige Planzeichen

Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)
- zwingend -
eine der beiden Richtungen ist einzuhalten
mit Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
vorgesehene Grundstücksgrenze
Elektrizität
Uniformerstation (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)
Friedhofsabstand nach § 3 Bestattungsgesetz

ELLWANGEN

BEBAUUNGSPLAN
„KIRCHLESÄCKER II“

M. 1:500

Stadtplanungsamt Ellwangen/Jagst

Plangebiet Nr. 621.40.58

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB. GEFASST AM 3.2.1991 UND IM AMTSBLATT NR. 34 DIESBLATT BEKANNTGEMACHT AM 16.02.1991

BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB. LAUT BESCHLUSSE VOM DURCHFÜHRUNG AM 3.2.1991/15.02.1991

ENTWURF GEFERTIGT STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST DEN 10.04.1989/19.89/10.01.1990

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSSE GEFASST AM 5.2.1991 DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 34 BAUGB. LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 34/30 VOM 16.02.1991 BIS 16.03.1991

SATZUNGSBESCHLUSSE GEMÄSS § 10 BAUGB. UND § 11 ABS. 2 BAUGB. LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 34/30 VOM 16.02.1991 BIS 16.03.1991

ERKLÄRUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS STUTTGART GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB. UND § 73 ABS. 5 LBO. DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVOR- SCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD. VOM 23.8.1991 RZ. 28-254-224-18-ELLwangen

AUSGEFERTIGT: 5.9.1991

IN VERTRETUNG: DR. FRIEDRICH BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST DEN 6.9.1991