



**ZEICHENERKLÄRUNG**

	Gartenland		Abgrenzung des Bereiches nach § 34 Abs. 4 BauGB
	nicht überbaubare Grundstücksflächen/ Pflanzbindung für Laubbäume		Überfahrtsrecht
	nicht überbaubare Grundstücksflächen/ Pflanzgebot für Obstbäume, Anzuchtform Hochstamm		Kulturdenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zur Abrundungssatzung "Schleifhäuße"

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 sowie BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 und Investitions erleichterungs- 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. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V. mit § 4 Abs.2a BauGB-Maßn)

Auf den von Flurstück 219, 121/13 und 158 einbezogenen Flächen sind nur Wohngebäude mit je maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**A 2. Maß der baulichen Nutzung:** (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,8 festgesetzt.

**A 3. Private Grünfläche:** (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

**Gartenland**  
Auf der als Gartenland ausgewiesenen Fläche sind nur alle mit einer kleingärtnerischen Nutzung wesensmäßig verbundenen Nutzungsarten zulässig. Bauliche Anlagen sind, mit Ausnahme von Einfriedigungen und einer Geschirrhütte je Grundstück mit maximal 20 m<sup>3</sup> umbautem Raum, nicht zulässig.

**A 4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche:** (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

In den durch Raster gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Einfriedigungen, keine baulichen Anlagen zulässig. Die nicht überbaubaren, mit Pflanzbindung und Pflanzgebot belegten, sowie die als Gartenland ausgewiesenen Flächen sind bei der Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nicht zu berücksichtigen.

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

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

**A 6. Pflanzgebot und Pflanzbindung:** (§ 9 Abs.1, Nr.25a und Nr.25b BauGB)

- 6.1 Pflanzgebot**  
Neubauvorhaben sind zur freien Landschaft durch heimische Laubgehölze einzubinden. Zusätzlich sind pro Bauvorhaben mindestens 2 Obstbäume - Anzuchtform Hochstamm - zu pflanzen und zu pflegen.
- 6.2**  
Die durch Raster gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Obstbäumen (Hochstamm), mindestens 1 Baum je 100 m<sup>2</sup>, zu pflanzen und dauernd zu pflegen. Bei abgängigen Bäumen sind standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 6.3 Pflanzbindung**  
Die bestehenden Bäume (durch Raster gekennzeichnet) sind dauernd zu pflegen. Bei abgängigen Bäumen sind standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**  
(§ 74 LBO i.d.F. vom 08.08.1995 und § 9 Abs.4 BauGB i.d.F. vom 08.12.1986)

- B 1. Dachform und Dachneigung:** (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)  
Bei Wohngebäuden Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38° und 48°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
- B 2. Dachdeckung:** (§ 74 Abs.1, Nr.1 LBO)  
Die Wohngebäude sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Alle Dacheindeckungen sind in roter bis rotbrauner Farbe auszuführen. Bei Wintergärten und Anlagen für Solarheizungen können Ausnahmen zugelassen werden.
- B 3. Aufschüttungen und Abgrabungen:** (§ 74 Abs.1, Nr.3 LBO)  
Der Geländeaussgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und zum freien Gelände darf nur durch Böschungen erfolgen. Bei schwierigem Gelände können Trockenmauern bis 0,80 m Höhe zugelassen werden.

**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 des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz:**  
Der Bereich entlang des Klosterweges ist durch den Sizenbach überflutungsgefährdet.
- C 3. Hinweis auf Überfahrtsrecht:**  
Auf Flst. 226/2 ist für die Grundstücke Flst. 221, 223, 225 u. 216 ein Überfahrtsrecht eingetragen. Dieser Grundstücksstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- C 4. Hinweis auf Quelfassungen:**  
Auf Flurstück 158 befindet sich eine Quelfassung, sowie ein Wasserreservoir mit Ableitung Richtung Klosterweg.
- C 5. Hinweis zum landschaftlichen Gutachten zur Beachtung des § 8a BNatSchG:**  
Die im landschaftplanerischen Gutachten vom 17.04.1996 aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind bei den einzelnen konkreten Baumaßnahmen zu beachten.

KREIS : OSTALB	STADT : ELLWANGEN	PLANGEBIET NR.: 621.40.44
GEMARKUNG : SCHREZHEIM	FLUR : .....	

ENTWURF GEFERTIGT STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN/JAGST DEN 26.09.1995 / 26.03.1997	SATZUNGSBESCHLUS GEMÄSS §10 BAUGB U. § 73 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST AM 12.10.1997
--	--

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUS GEFASST AM 16.11.1995 / 07.05.1997 ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. 48 VOM 11.12.1995 BIS 12.01.1996	ERKLÄRUNG DES REG. PRÄS. STUTTGART GEM. § 11 ABS. 3 BAUGB U. § 73 ABS. 5 LBO. DASS KEINE VERLETZUNG VON RECHTS- VORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT WIRD. VOM 12.12.1997 AZ. 22-2500.2. § 39. Ellwangen/J.
---	--

AUSGEFERTIGT: ELLWANGEN/J., DEN 29.12.1997 Regenbach - OB -	IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 12 BAUGB DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. ... AM 16.01.1998 ZUR BEKÄNDUNG BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST DEN 19. Jan. 1998
---	---



**ELLWANGEN**

**Stadtplanungsamt**  
**ABRUNDUNGSSATZUNG**  
**SCHLEIFHÄUSLE**  
M. 1:2500  
0 50 100 150 200 250 300 m