

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Hoffeld"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 (§ 9 Abs.1 BBAUG i.d.F. vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979 und BauVO i.d.F. vom 15.9.1977)

1 Bauliche Nutzung

a) **Art der baulichen Nutzung:** (§§ 1-15 BauVO)
 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauVO

b) **Maß der baulichen Nutzung:** (§§ 16-21a BauVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschosflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2 Bauweise: (§ 22 BauVO)

Bauweise entsprechend den Einschrieben im Plan. Offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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. Mit Ausnahme von Einfriedigungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter B.

4 Garagen: (§ 23 Abs.5 BauVO, § 9 Abs.1 Nr.2 BBAUG)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:
 (§ 9 Abs.1, Nr.26 + Abs.2 BBAUG)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Bächen (Dämme und Einschnitte) sowie erforderliche Stützwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

6 Pflanzgebot: (§ 9 Abs.1 Nr.25a BBAUG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind im Sinne der schematischen Planzeichnung mit standortgerechten Stützbaum- oder Gehwegbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

7 Leitungsrecht: (§ 9 Abs.1 Nr.21 BBAUG)

Westlich der Patriziusstraße ist auf dem Fl.-Nr. 2235 und 2247/1 ein 3,00 m breiter mit 1r. bezeichneter Streifen mit einem Leitungsrecht für die Einleitung einer Entwässerungsleitung zugunsten der Stadt belastet. Darüberhinaus sind diese Flurstücke in Nord-Südrichtung von der geplanten Grundstücksgrenze bis zum Leitungsrecht zugunsten der Stadt in einem 5,00 m breiten mit 1r. bezeichneten Streifen mit einem Leitungsrecht für die Einleitung jeweils einer Hausanschluss-entwässerungsleitung zugunsten der Angreifer belastet.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN
 (§ 73 LBO i.d.F. vom 28.11.1983 und § 9 Abs.4 BBAUG i.d.F. vom 18.08.1976 und der Änderung vom 06.07.1979)

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

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5 Grad zugelassen werden. Garagen sind von Festsetzung nicht betroffen. Die im Plan einetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

2 Gebäudehöhen: (§ 73 Abs.1 Nr.7 LBO)

Bei I talseitig max. 4,00 m bergseitig max. 3,50 m
 Bei II talseitig max. 5,80 m bergseitig max. 3,50 m

Jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der ausweichend des einzelnen Baugeschöpfanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis höchstens je 1,00 m zugelassen. Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder ähnliches 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° und 48°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
 b) Einhöftige Satteldächer wobei die Sparnlängen auf der kurzen Seite mindestens die Hälfte der Gegenseite betragen muß und beidseitig gleiche Neigung vorhanden ist.

Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
 Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen. Garagen, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern von 38° - 48° jedoch beidseitig gleicher Neigung versehen werden.

Garagen sind gleichzeitig mit dem Hauptgebäude zu planen.

5 Dachaufbauten und Dachneinschnitte: (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Dachaufbauten sind zugelassen, soweit sie 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten und mindestens jeweils 1,00 m von den Dachtraufseiten entfernt sind. Dachneinschnitte sind nicht zugelassen.

6 Dachdeckung: (§ 73 Abs.1 Nr.1 LBO)

Die geneigten Dächer sind mit rotbraunen bis dunkelbraunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Bei nachweislicher Verwendung von Solarheizungen müssen auch andere Dachdeckungsmaterialien zugelassen werden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind. Grundsätzlich ist jedoch bei möglicher Materialauswahl immer das Zielbild in Farbe und Struktur ähnlichste Material zu verwenden.

7 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 Holzläden, geschlossene Holzflächene, Hecken oder bepflanzte Einzäunungen (z.B. Maschendrahtzäune) zulässig. Schließt unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie die Fahrbahn an (z.B. kein Gehweg oder Schrämbord), 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.

8 Rundfunk- oder Fernsehantennen: (§ 73 Abs.1, Nr.3 LBO)

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

C HINWEISE

1 Hinweis der Überlandwerke Jagstkreis AG (UJAG):

Die das Plangebiet querende 20 KV-Freileitung wird verkabelt. Da der Zeitpunkt der Verkabelung noch nicht festliegt, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens das Einzelverfahren im Bereich der Freileitung mit der UJAG abzustimmen.

2 Hinweise auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes umfaßt und ersetzt im Teilbereich der Straße "zur Glasfabrik" den rechtskräftigen Bebauungsplan "Sonnenberg" genehmigt am 24.08.1964.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 (§ 18 BauVO i.V. mit § 2 Abs.5 LBO)
 1 Vollgeschos
 2 Vollgeschosse
0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauVO)
0,6 Geschosflächenzahl (§ 20 BauVO)
38° - 48° Dachneigung (§ 73 Abs.1, Nr.1 LBO)

Bauweise

△ offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauVO)
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Grünflächen

□ Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.11, Nr.15 BBAUG)
 Grünanlage
○ Pflanzgebot (§ 9 Abs.1, Nr.25a BBAUG)
 für Einzelbäume

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1, Nr.11, 26 und Abs.2 BBAUG)
— Straßenbegrenzungslinie
— Fahrbahn mit gep. Höhenlage (b. N.N. u. gep. Längs- u. Quergefälle)
— Gehweg
— befahrbarer Wohnweg
— Wirtschaftsweg
— Gehweg
— Öffentlicher Parkplatz
— Ein- und Ausfahrtsverbot
 Flächen für Abrabungen und Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

V Verkehrsruhm als Bestandteil von Verkehrsanlagen (i.S. von § 127 Abs.2, Nr.3 BBAUG)

Begrenzungslinien

□ Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
— Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (hier: Stellung der Gebäude)
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes - § 16 Abs.5 BauVO)
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BBAUG)
— ursprünglicher Geltungsbereich der Beb.Pläne "Sonnenberg" gen. 24.08.1964 und "Sonnenberg II" gen. 16.06.1971

Nutzungsschablonen

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

Sonstige Planzeichen

— Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1, Nr.2 BBAUG)
 - zwingend -
 vorgesehene Grundstückskorrenz (nicht verbindlich)
 mit Leitungsrecht belastete Flächen (§ 9 Abs.1, Nr.21 BBAUG)
 Teilauflastung

Versorgungsflächen

☀ Umformerstation (§ 9 Abs.1 Nr.12 BBAUG)

KREIS: OSTALB | ORTSTEIL: ELLWANGEN | EGGENROT
 STADT: ELLWANGEN | GEMARKUNG: SCHREZHEIM
 PLANGEBIET: 174
 NR.: 48
 BEZ.: "HOFFELD"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMASS § 2a ABS.1 BBAUG GEFASST AM 14.09.1985
 UND IM MITTEILUNGSBLATT NR. 14 ORTSBUCH BEKANNTMACHT AM 16.09.1985
 BÜRGERBETEILIGUNG GEMASS § 2a BBAUG LAUT BESCHLUSS VOM 14.09.1985 DURCHFÜHRT AM 16.09.1985 UND VOM 17.09.1985 BIS 3.05.1985

ENTWURF GEFERTIGT STADTPLANUNGSAMT ELLWANGEN DEN 7.3.1985/26.6.1985
 ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEFASST AM 25.03.1985 UND ÖFFENTLICH AUSGELEGT GEM. § 2a ABS.6 BBAUG LAUT BEKANNTMACHTUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 16 VOM 29.03.1985 BIS 29.05.1985

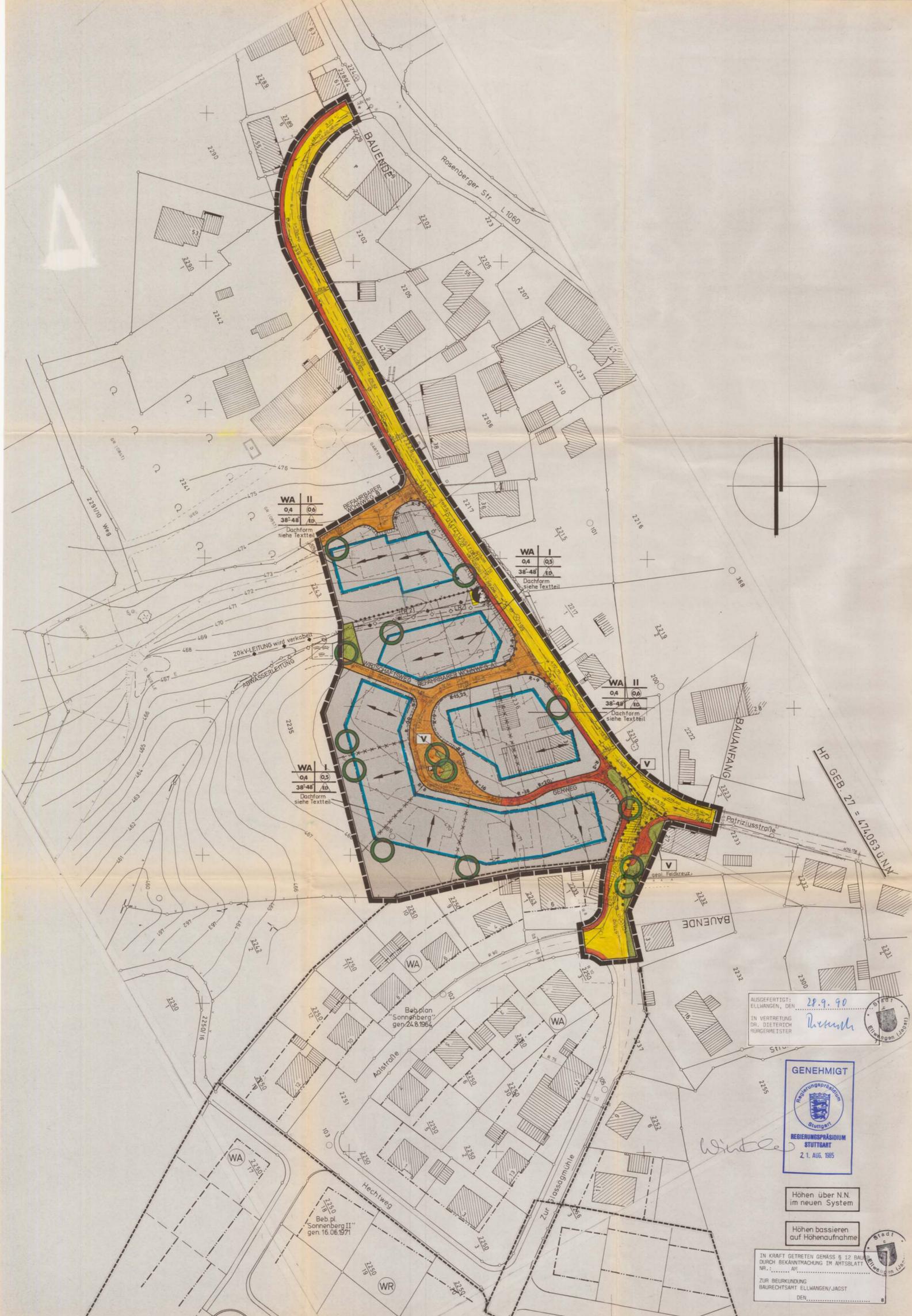
SATZUNGSBESCHLUSS GEMASS § 10 BBAUG UND § 73 LBO GEFASST AM 11.07.1985
 GENEHMIGUNG GEMASS § 11 BBAUG UND § 73 ABS.5 LBO DURCH DAS REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART ERTEILT MIT ERLAß VOM 21.07.1985, N. 15-2210-10
 Ellwangen

RECHTSVERBINDLICH GEMASS § 12 BBAUG DURCH BEKANNTMACHTUNG IM MITTEILUNGSBLATT NR. 35 AB 30.08.1985
 ZUR BEURKUNDUNG BEBAUUNGSAMT ELLWANGEN DEN 21.9.1985

ELLWANGEN

BEBAUUNGSPLAN "HOFFELD"

Stadtplanungsamt Ellwangen/Jagst
 M. 1:500
 0 10 30 50 60m



AUSGEFERTIGT: 28.9.90
 IN VERTRIEDUNG: DR. DIETERICH
 BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT
 Regierungspräsidium Stuttgart
 21. AUG. 1985

Höhen über N.N. im neuen System

Höhen basieren auf Höhenaufnahme

IN KRAFT GETRETEN GEMASS § 12 BAU DURCH BEKANNTMACHTUNG IM AMTSBLATT NR. 35 AB 30.08.1985
 ZUR BEURKUNDUNG BAURECHTSAMT ELLWANGEN/JAGST DEN 21.9.1985