

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung Siehe Einschrieb im Plan  
(§§ 1-15 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet  
gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Ausnahmen  
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4  
Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1  
Abs. 4 BauNVO nicht Bestand-  
teil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Nebenanlagen  
(§ 14 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grund-  
stücksflächen sind Gebäude als  
Nebenanlagen im Sinne von § 14  
Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.  
Nebenanlagen, die der Versorgung  
mit Elektrizität und Wasser  
sowie zur Ableitung von Ab-  
wasser dienen, sind gemäß § 14  
Abs. 2 BauNVO als Ausnahmen zu-  
lässig.

1.2	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)	Siehe Einschrieb im Plan
1.2.1	Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 LBO)	Siehe Einschrieb im Plan
1.3	Bauweise (§ 22 BauNVO)	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im Plan.
1.4	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)	Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.
1.5	Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)	Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf ca. 600 qm festgesetzt.
1.6	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)	Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe darf nicht höher als 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes liegen. Maßgebend hierbei ist der Schnitt zwischen Hauswand und gewachsenem Gelände.
1.7	Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)	Garagen sind in den mit G <sub>a</sub> festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist vor den Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
1.8	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BBauG)	Die im Plan dargestellte Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich. Soweit für die Herstellung der Verkehrsflächen Böschungen oder Stützmauern erforderlich sind, sind diese auf den angrenzenden Grundstücken vom Eigentümer zu dulden.
1.9	Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 2 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)	Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist durch die Höhenangaben im Plan und durch die Längenschnitte festgesetzt. Sie beziehen sich auf die dargestellten Straßenachsen.
1.10	Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)	Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Einschrieb zu belasten.

\*\*

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 111 LBO)
- 2.1 Äußere Gestaltung  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Bei den Gebäudeaußenwänden sind "reines Weiß" und "grelle Farben" zu vermeiden → Erdfarbenskala.
- 2.2 Dachform, Dachneigung  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Siehe Einschrieb im Plan.
- 2.3 Dachgestaltung  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Die geneigten Dächer sind mit rotbraunen Ziegeln zu decken. Dacheinschnitte dürfen die halbe Länge der jeweiligen Gebäude-seite nicht überschreiten. Dach-flächenfenster sind bis 1,5 qm Größe zugelassen. Diese Fensterflächen dürfen ins-gesamt 1/10 der jeweiligen Dach-fläche nicht überschreiten. Dachaufbauten sind ~~nicht~~ zu-gelassen.
- Siehe 1. Vereinfachte Änderung - in Kraft getreten 14.08.1992*
- 2.3.1 Dachgestaltung*
- 2.3.2 Dachaufbauten*
- 2.4 Antennen  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Auf Gebäuden ist nur eine An-tenne zugelassen.
- 2.5 Niederspannungsleitungen  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO) Niederspannungs- und Fernmelde-leitungen müssen unterirdisch geführt werden.
- 2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für zuläs-sige Nebenanlagen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

\*\*

- 1.11 Pflanzgebot  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25) Die im Bebauungsplan festge-setzten Pflanzflächen sind ent-sprechend den Einzeichnungen im Plan mit Einzelbäumen und Baumgruppen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind nur einheimische Pflanzen zulässig.

- 2.7 Einfriedigungen  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)
- Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind als transparente Holzzäune oder geschlossene Holzflechtzäune auszuführen.  
Die Höhe der Einfriedigungen darf 0,8 m nicht überschreiten. Die Zaunhöhe ist dem jeweiligen Nachbargrundstück anzupassen. Der Abstand der Einfriedigungen zur Straßenbegrenzungslinie muß 0,6 m betragen.  
Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht gestattet.  
Gegenüber den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Zäunen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.
- 2.8 Gebäudehöhen  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
- Bei I + ID talseitig max. 4,5 m  
bergseitig max. 3,5 m  
jeweils gemessen zwischen der geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.  
Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) sind bis maximal 1,0 m zulässig.
- 2.9 Genehmigungspflicht für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO)
- Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Grundstück sind im Bau-gesuch darzustellen. Die Bau-rechtsbehörde kann die Dar-stellung der umliegenden bau-lichen Anlagen oder des an-grenzenden Geländes verlan-gen.
- Abweichend von § 89 Abs. 1 Nr. 23 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m Höhe außerhalb des Bereichs der bau-lichen Anlagen der Genehmigung.
3. Hinweise
- 3.1 Planunterlage 1: 500 auf der Grundlage der Flurkarte 1: 2500 mit Ergänzungen durch die Stadt Ellwangen und die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg.
- 3.2 Konstruktion der Höhenlinien nach Bildflugunterlagen. Alle Höhenangaben im „alten System“.  
neuere