

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 Bau NVO 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 Einscrieb im Plan
1.2.1	Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 LBO)	Siehe Einscrieb 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 _a festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist vor den Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.
1.8	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)	Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis max. 0,8 m Höhe über der Straßenoberkante zulässig.
1.9	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.
1.10	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.

- 1.11 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 insge-
samt 1/10 der jeweiligen Dach-
fläche nicht überschreiten.
Dachaufbauten sind ~~nur bei~~
~~St-Georg-Straße 16 und 18~~ zugelassen.
- Siehe 1. Vereinfachte
Änderung - in Kraft getreten
14.08.1992*
- 2.3.1 Dachgestaltung
2.3.2 Dachflächenfenster*
- 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.

- 1.12 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 Baugesuch darzustellen. Die Baurechtsbehörde kann die Darstellung der umliegenden baulichen Anlagen oder des angrenzenden Geländes verlangen.

Abweichend von § 89 Abs. 1 Nr. 23 LBO bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m Höhe außerhalb des Bereichs der baulichen 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“.
Höhen