



Zeichenerklärung

WA Allgemeines Wohngebiet
I + ID Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 1 Vollgeschoss + 1 anrechenbares Dachgeschoss
0,4 GRZ = Grundflächenzahl
0,8 GFZ = Geschossflächenzahl
SD offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Satteldach
Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche
verbindliche Firstrichtung
Ga Garage
Sichtfeld
Straßenbegrenzungslinie
Fahrbahn befahrbarer Wohnweg
Gehweg, Schrammbord
P öffentliche Parkfläche
Zu- und Ausfahrtsverbot
Trafostation
Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
Grünanlage
Kinderspielfeld
Fläche für die Landwirtschaft
mit Leitungsrecht belastete Fläche
Fläche für Aufschüttungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
vorgesehene Flurstücksgrenze
Böschungen bestehend + geplant
Höhenlinie mit Meter-Angabe über Normal-Null (NN)
Füllschema der Nutzungsschablone:

| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|-----------|------------------------|
| GRZ | GFZ |
| Bauweise | Dachform, Dachneigung |

Ortsdurchfahrt
Außenstrecke bestehende Grenze der Ortsdurchfahrt
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten in Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.
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)
1.1.1 Ausnahmen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
1.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 Abwasser dienen, sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahmen zulässig.
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 Abwasser dienen, sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahmen zulässig.
Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
für Einzelbäume
für Buschgruppen

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 Ga 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 sich behindernden 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 Straßenebenen.

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 "glatte 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 geeigneten Dächer sind mit roten Ziegeln zu decken. Dachneigungen dürfen die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind bis 1,5 m Größe zugelassen. Diese Fensterflächen dürfen insgesamt 1/10 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Dachaufbauten sind nur bei St. Georg-Straße 16 und 18 zugelassen.

2.4 Antennen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO) Auf Gebäuden ist nur eine Antenne zugelassen.

2.5 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO) Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen müssen unterirdisch geführt werden.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für zulässige Nebenanlagen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**** 1.12 Pflanzgebot** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25) Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind entsprechend den Einzelzeichnungen 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 Holz- oder geschlossene Holzleuchte auszuführen. Die Höhe der Einfriedigungen darf 0,8 m nicht überschreiten. Die Zonhöhe 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 teilweise 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 Bauwerksbehörde kann die Darstellung der unliegenden 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 "altan-System".

Ostalbkreis
Stadt Ellwangen (Jagst)
Gemarkung Schreizehm
Bebauungsplan
» Oberhofen Berg - Hinter den Gärten «

Verfahrensvermerke
Als Entwurf gem. § 2a(6) BBauG ausgestellt vom 3.10.1977 bis 4.11.1977
Auslegung bekanntgemacht am 23.9.1977 im Mitteilungsblatt Nr. 38
Als Satzung gem. § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 8.12.1977
Genehmigt gem. § 11 BBauG durch Erlass des R.P. Nr. 13-2210-42-Ellwangen vom 14.2.1978
Ausgelegt gem. § 12 BBauG ab 3.3.1978
Genehmigung und Auslegung bekanntgemacht am 3.3.1978 im Mitteilungsblatt Nr. 9
In Kraft getreten am 3.3.1978

Fertigungsvermerke
Kommunalentwicklung Baden-Württemberg
7000 Stuttgart 1
Birkenwaldstraße 200
(0711-25 1071-73)
Stuttgart, 18.5./28.7.1977
gez. Krautner
Geschäftsführer
Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet
gez. Bauer
Sachverständiger für Vermessung
St. Ellwangen (Jagst)
Stadtplanungsamt
Ellwangen, 7.9.1977/8.12.1977
i. V. D. Doyen