

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB u. BauNVO, Stand 23.01.1990)

Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO) - siehe Lageplan

Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 5 LBO) - siehe Lageplan

Bauweise (§§ 16-21 BauNVO) - siehe Lageplan

Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Für die Höhenlage der Gebäude ist die im Lageplan festgesetzte EFH maßgebend.

Abweichungen nach unten können zugelassen werden.

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Nebenanlagen

sind, soweit Gebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht gelassen.

Garagen (§ 23 (5) Satz 1 BauNVO)

in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Von der Straßengrenze sind 5,00 m Abstand einzuhalten.

Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen (Pfg) sind als Heckenpflanzung (mind. 3-reihig) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzen ungeschnitten aus Sträuchern u. Bäumen II. Ordnung. Außerdem ist pro Bauplatz ein Baum zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste für Bäume u. Heckenpflanzungen). Entlang der Pflanzgebotsflächen sind Sickermulden einzurichten.

Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelgebäude und Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohnungen zulässig.

Hinweise

Das Landesdenkmalamt weist auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

Die Gewässerdirektion Neckar, Bereich Ellwangen, schlägt vor, das anfallenden Niederschlagswasser von den Dächern in Rückhaltezysternen zu sammeln (mindestens 2 m³ pro 100 m² Dachfläche). Das Niederschlagswasser aus den Zisternen ist gedrosselt in den Kanal bzw. in den Vorfluter abzugeben.

Sollten von den Bauherren Behälter für Gießwasser vorgesehen werden, so ist ihre Erstellung separat oder in Kombination mit der Regenwasserrückhaltung möglich.

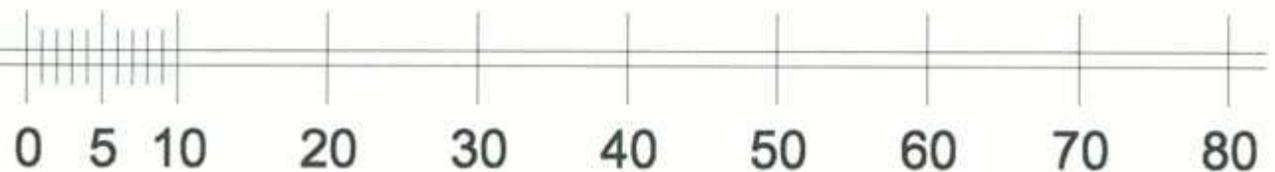
Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Ellwangen schlägt vor:

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden (§ 4 (2) des BodSchG) sind zu befolgen. Diese Grundsätze sind im Hinweisblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz dargestellt. Es liegt diesem Plan bei und ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Ergibt sich bei der Bauausführung, dass der Boden oder das Wasser durch jüngere oder ältere Nutzungen Altlasten mit Schadstoffen, wie z.B. mit Mineralölen, Schwermetallen, belastet ist, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Untere Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist auf eine von ihm genannte Stelle zu entsorgen.

Hinweis des Straßenbauamtes:

Das Straßenbauamt weist darauf hin, dass im Bereich der Landesstraße 1078 die Baugrundstücke gegen die Immissionen zu schützen sind (Prognosejahr 2010).



Örtliche Bauvorschriften

Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden Satteldächer, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
Abweichende Dachformen können zugelassen werden.
Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan

Gebäudehöhen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäudehöhen werden mit max. 3,80 m festgesetzt, bei Gebäuden mit Dachneigung 35-42°.

Die Gebäudehöhen werden mit max. 4,80 m festgesetzt, bei Gebäuden mit Dachneigung 15°.

Die Gebäudehöhen werden gemessen von der im Lageplan festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Abweichungen können bei Rücksprüngen und Dachgauben ausnahmsweise zugelassen werden.

**Bei der zweiten Änderung werden in Teilbereichen die EFH-Festsetzungen geändert.
Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bleibt jedoch unverändert.**

Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind auf 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

Sie müssen waagrecht gemessen vom Dachrand der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

Äußere Gestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auffallende Farben und Strukturen sind zu vermeiden.
Deckung der Dächer rot bis rotbraun getöntes Material.

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig, ausgenommen Firmenschilder bis 0,50 m² Größe.

Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nur lebende Einfriedigungen, Abstand von der Straßenkante 1,00 m. Integrierte stützende Einzäunungen (keine Mauern, Palisaden oder ähnliches) sind zulässig bis max. 1,0 m Höhe und 0,50 m Abstand von der Straßenkante.

Gestaltung von Geh-, Fahrwegen und Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.

Erdauffüllungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

sind im Zuge der Baumaßnahme bis max. +/- 1,5 m zulässig.

Auf den Baugrundstücken 707/13-707/18 sind Abgrabungen und Auffüllungen bis +/- 1,50 m zulässig.

Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der Stellplätze auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) und zwar:

Wohnungen von 40 bis 80 m² auf **1,5 Stellplätze**

Wohnungen von mehr als 80 m² auf **2,0 Stellplätze**

Aufhebung vorhandener Festsetzungen

Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben

Höhenangaben über NN

Die angegebenen Höhenwerte sind Höhen im neuen System.

Pflanzliste für Pflanzgebot (Pfg)

Heckenpflanzung (mindestens 3-reihig)

ungeschnitten aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung

Cornus mas - Kornelkirsche
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Ulmus glabra - Bergulme
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhut
Viburnum opulus - Schneeball
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa - Schlehe
Ramnus catharticus - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Rosa spinosissima - Bibernelle
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
rosa rubiginosa - Weinrose

Bäume (Mindestumfang 12 cm)

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur - Stieleiche
Spobus intermedia - Mehlbeere
Tillia cordata - Winterlinde
Obst - Hochstämme

Geeignete Pflanzen an Gewässern

Alnus glutinosa - Schwarzerle
Salix alba - Baumweide
Salix daphnoides - Weide
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus racemosus - Holunder
Ramnus frangula - Faulbaum

Verkehrsgrün - standortgerecht bepflanzt