

## Textliche Festsetzungen

Unter Zugrundelegung des B.Bau.G. v.18.8.1976

u. Bau.NVO v.15.9.1977

wird festgesetzt:

### A) Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG u. BauNVO):

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)      Allgem. Wohngebiet (WA) nach § 4,  
BauNVO Dorfgebiet (MD) nach § 5,  
BauNVO Mischgebiet (MI) nach § 6,  
BauNVO, entsprechend dem Einschrieben in der Planzeichnung
2. Ausnahmen      sind gem. § 1, Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)
- | Zahl der Vollgeschosse<br>Z    | Grundflächenzahl<br>GRZ | Geschoßflächenzahl<br>GFZ |
|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| im allgemeinen Wohngebiet (WA) |                         |                           |
| I + I D                        | 0,4                     | 0,7                       |
| II                             | 0,4                     | 0,8                       |
| im Mischgebiet (MI)            |                         |                           |
| max. II                        | 0,4                     | 0,8                       |
- entsprechend den Einschrieben in der Planzeichnung
4. Bauweise (§ 22(2) BauNVO)      offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
5. Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)      Gebäudehaupt-richtung, wie im Plan eingezeichnet (soweit festgelegt).
6. Nebenanlagen      im Sinne von § 14 Abs. 1 der BauNVO sind soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, *ausgenommen Garagen.* Die im Plan eingezeichneten
7. Sichtflächen (§ 9 Abs. (1) Nr. 10 BBauG)      Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung u. Einfriedigung freizuhalten, wobei sichtbehindernde Böschungen bis zur Sichtmöglichkeit abzutragen sind. Etwa zu erstellende Einfriedigungen dürfen nicht mehr als 0,80 m über die jeweilige Fahrbahnoberkante hinausragen.
8. Aufzuhebende Baulinien u. a.      Sämtliche früher festgelegten Baulinien, Baugrenzen u. Straßenbegrenzungslinien innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben.

19.11.78 *Ami*

1. Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

- a) Dachaufbauten sind nur bei  $Z = I + I D$  zugelassen, wenn die Dachneigung mind.  $40^\circ$  ist.
- b) Gebäudehöhe gemessen zwischen der tiefsten Stelle des geplanten Geländes u. dem Schnittpunkt von Außenwand u. Dachhaut
- |                   |      |        |
|-------------------|------|--------|
| bei $Z = I$       | max. | 3,50 m |
| bei $Z = I + I D$ | "    | 4,10 m |
| bei $Z = II$      | "    | 6,10 m |
- Auffüllungen u. Abgrabungen sind bis zu 80 cm zulässig.
- c) Dachform im WA Satteldächer im MI Pult- u. Satteldach
- d) Dachneigung der Satteldächer entsprechend dem Planeinschnitt
- e) Dachdeckung der Satteldächer Ziegel oder Betondachsteine, dunkel getönt, im MI auch Wellasbest rotbraun zulässig.

2. Garagen

sind so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauvorhaben angebaut werden kann.

3. Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen u. Wegen sind als einfache Holzzäune (Lattenzäune) oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter 10-30 cm hohen Steineinfassungen herzustellen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 1,10 m betragen. Ist eine Einfriedigung auf dem Nachbargrundstück schon vorhanden, so muß sich die neue Einfriedigung bezüglich der Höhe und der Gestaltung an die bestehende Einfriedigung anpassen.

4. Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung

Soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung zulässig sind, ist zu beachten, daß dieser Schutzstreifen nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der UJAG bebaut werden kann. Die Baugesuche aller Gebäude, die, wenn auch nur zum Teil, auf dem Schutzstreifen errichtet werden sollen, müssen der genannten Gesellschaft zur Stellungnahme vorgelegt werden.

4a. Die vorhandene KV Leitung wird im Zuge der Erschließung verkabelt lt. Schreiben der Ueberlandwerk Jagstkreis AG in Ellwangen/Jagst.