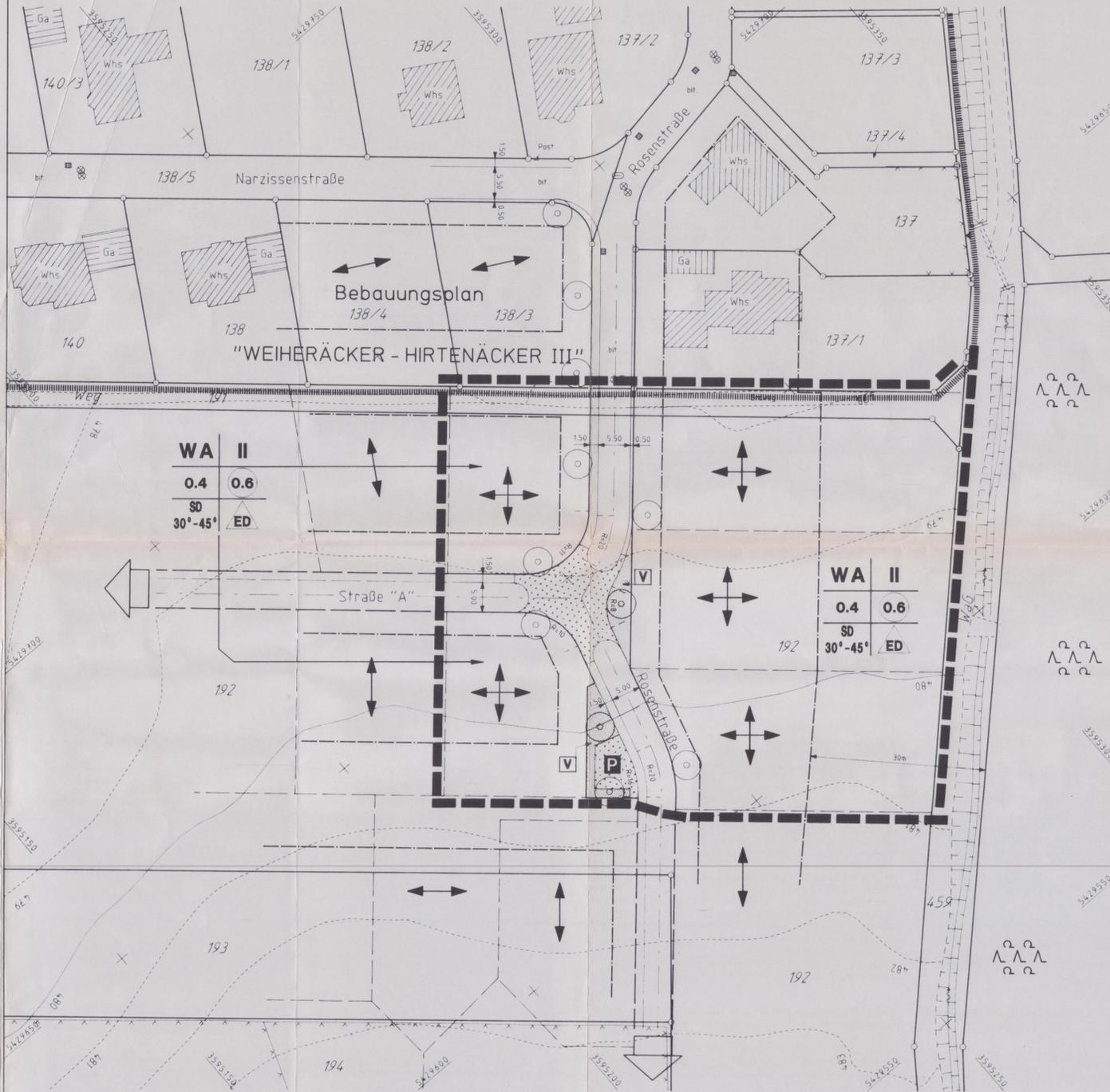


LAGEPLAN

Maßstab 1:500



WA	II
0.4	0.6
SD	ED
30°-45°	

WA	II
0.4	0.6
SD	ED
30°-45°	

Höhen über N.N. im neuen System

Ausgefertigt!
Stödtlen, 18. M. 1994

Bürgermeister
Ami



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "WEIHERÄCKER-HIRTENÄCKER IV"

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.d. Fassung v. 08.12.1986 zuletzt geändert d. Gesetz v. 22.04.1993, Einigungsvertrag v. 23.09.1990, § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG v. 28.04.1993 i.d. Fassung v. 01.05.1993 u. BauNVO i.d. Fassung v. 23.01.1990 mit Änd. durch Einigungsvertrag v. 23.09.1990)

- 1.1 ART DER NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO) - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO, - Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB,
- 1.12 AUSNAHMEN (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- 1.13 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 16-21a BauNVO) entsprechend den Einschrieben im Plan
Zahl der Vollgeschosse, Grund-u. Geschoßflächenzahl
- 1.2 BAUWEISE: (§ 22 BauNVO) ED = Bauweise offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die im Lageplan durch Pfeile festgelegten Hauptfirstrichtungen der Gebäude sind einzuhalten. Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- 1.4 NEBENANLAGEN UND GARAGEN: (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen; Garagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen in den der Straße zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten).
- 1.5 FLÄCHEN FÜR STÜTZBAUWERKE ZUR HERSTELLUNG DES STRABENKÖRPERS: (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 2 BauGB) Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege erforderlichen Stützbauewerke (z.B. Randsteinunterbauung) entlang der Grundstücksgrenze zu den öffentl. Verkehrsflächen in einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 50 cm sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 1.6 PFLANZGEBOT: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Die im Bebauungsplan als Pflanzgebote festgesetzten Einzelbäume sind im Sinne der schematischen Plänezeichnung mit standortgerechten, einheimischen Einzelaubäumen (Hochstamm) zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 1.7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LÄNDLICHKEIT: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) a) Stellplätze und Garagenzufahrten auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen etc.). b) Pro 350 qm Grundstücksfläche ist mind. ein großkröniger Laubbäum zu pflanzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 73 LBO in der Fassung vom 01.04.1985 und § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986)

- 2.1 GEBÄUDEHÖHEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 7 LBO) bei Z = II max. 4.25 m jeweils im Mittel gemessen von bestehender Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut. Lassen sich die vorgeschriebenen Traufhöhen nur schwer einhalten, so können von der Genehmigungsbehörde im Einzelfall auch größere Gebäudehöhen zugelassen werden.
- 2.2 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) im Sinne einer Geländemodellierung sind bis max. 0,75 m zulässig. Der Geländeaussgleich zwischen den Grundstücken und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nicht durch Stützmauern oder ähnliches erfolgen. Ausnahmeweise können Trockenmauern bis h = 0,60 m zugelassen werden.
- 2.3 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) entsprechend den Einschrieben im Plan. Von der Baugenehmigungsbehörde können im Einzelfall vom reinen Satteldach abweichende Dachformen zugelassen werden. Dachaufbauten als Schleppgauben ab 40° Dachneigung und Giebelgauben sowie Dacheinschnitte sind zugelassen. Die geschlossene Wirkung des Daches darf nicht beeinträchtigt werden. Dachaufbauten dürfen 2/3 und Dacheinschnitte 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten. Dachaufbauten oder -einschnitte müssen waagrecht gemessen zum Hausgrund des Giebels 1,50 m entfernt sein. Garagen und Nebengebäude sind möglichst in das Dach des Hauptgebäudes einzubeziehen.
- 2.4 GARAGEN UND NEBENANLAGEN sind so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeiten ein ähnliches Bauwerk angebaut werden kann. Ist auf dem Nachbargrundstück ein derartiges Gebäude bereits vorhanden, so ist der Neubau dem bestehenden Gebäude anzupassen.
- 2.5 ÄUSSERE GESTALTUNG: (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO) Auffallende Farben und Strukturen sind bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten zu vermeiden. Die Dächer sind mit rot bis rotbraunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.
- 2.6 EINFRIEDIGUNGEN (§ 73 Abs. 1 Nr. 5 LBO) an öffentlichen Straßen und Wegen als Hecken oder Holzzäune höchstens 0,80 m hoch.

3. HINWEISE

- 3.1 HINWEIS DES LANDESDENKMALAMTES: Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

ZEICHENERKLÄRUNG

WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
II	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
0.4	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i. Verbindung m. § 2 Abs. 5 LBO)
0.6	Zahl der Vollgeschosse	Höchstgrenze, hier höchstens 2-geschoßig, 2. Geschoß im Dachraum
SD 30°-45°	Grundflächenzahl, hier 0,4	(§ 19 BauNVO)
ED	Geschoßflächenzahl, hier 0,6	(§ 20 BauNVO)
↕	Satteldach, hier 30° - 45° Neigung	(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
↕	BAUWEISE offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
↕	STELLUNG DER GEBÄUDE	Hauptfirstrichtung
↕	beide Firstrichtungen möglich	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
↕	NUTZUNGSCHABLONE	Zahl der Vollgeschosse
↕	Art der baulichen Nutzung	Geschoßflächenzahl (GFZ)
↕	Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform und Dachneigung
↕	Bauweise	
↕	VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
↕	Straßenbegrenzungslinie	gerasterte Flächen werden gepflastert
↕	Fahrbahn	
↕	Gehweg / Sicherheitsstreifen	
↕	öffentlicher Parkplatz	
↕	Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen	(I.S.v. § 127 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
↕	BEGRENZUNGSLINIEN	
↕	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
↕	überbaubare Grundstücksfläche	
↕	nicht überbaubare Grundstücksfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
↕	Grenze unterschiedlicher Festsetzung	
↕	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
↕	Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Weiheräcker-Hirtensäcker III"	
↕	SONSTIGE PLANZEICHEN	
↕	PFLANZGEBOT für Einzelbäume	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. Verb. mit § 178 BauGB)
↕	VORGESEHENE FLURSTÜCKSGRENZE	(unverbindliche Vormerkung)
Höhenlinien:	Die Höhenlinien wurden aufgrund einer tachymetrischen Geländeaufnahme konstruiert und in den Lageplan übernommen.	

VERFAHRENSVERMERKE

Kreis : Ostalbkreis	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefaßt am 18. Mai 1994
Gemeinde : STÖDTLEN	und im Amtsblatt Nr. 23 örtlich bekannt gemacht am 08. Juni 1994
Gemarkung : STÖDTLEN	1
BÜRGERBETEILIGUNG gemäß § 3 BauGB laut Beschluß vom	ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS gefaßt am 18. Mai 1994
durchgeführt am	und öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 23 vom 08. Juni 1994
vom bis	vom 20.06.1994 bis 20.07.1994
2	3
SATZUNGSBESCHLUSS gemäß § 10 BauGB und § 73 LBO vom Gemeinderat	GENEHMIGUNG/ANZEIGE gemäß § 11 Abs. 1 BauGB und § 73 Abs. 5 LBO durch das Landratsamt Ostalbkreis / die Gemeinde vom 9.11.1994
gefaßt am 13. Okt. 1994	AZ: IV/41-621.41 F/Ha
4	5
RECHTSVERBINDLICH gemäß § 12 BauGB durch Bekanntmachung im Amtsblatt	Bebauungsplan IN KRAFT GETRETEN am
Nr.: ab	Stödtlen, den
6	7

STÖDTLEN

BEBAUUNGSPLAN

"WEIHERÄCKER-HIRTENÄCKER IV"

zur Satzungs-genehmigung vom 9. NOV. 1994

Gefertigt: Ellwangen, den 11. 04. 1994 20-05-1997

Anerkannt: Stödtlen, den 19. Mai 1994 20. Mai 1994

Bürgermeister: Ami

Ingenieurbüro Grimm + Partner
Dresdener Str. 8 73479 Ellwangen Tel. (07961) 9023-0