

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden in Ergänzung der Eintragungen im Lageplan folgende Festsetzungen getroffen:

## 1. Planrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG)

### 1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 (1) Abs. 1 BBauG)

#### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

MK = Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Abweichend sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO):

(2) 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen  
Ausnahmsweise können zugelassen werden

(3) 2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7  
der BauNVO § 7 (2) fallen.

Weitere Ausnahmen nach BauNVO § 7 (3) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

MI = Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Abweichend sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) BauNVO):

(2) 4. Sonstige Gewerbebetriebe

5. Anlagen für Verwaltungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Abweichend sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO):

(2) 6. Gartenbaubetriebe

7. Tankstellen

§ 6 (3) (Ausnahmen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4) BauNVO)

Ausnahmsweise können zugelassen werden

(3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke

Weitere Ausnahmen nach BauNVO § 4 (3) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

#### 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Eintragung im Lageplan sind Höchstwerte (§ 17 (1) und (9) i.V.m. § 21a BauNVO)

#### 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Die eingetragene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO i.V.m. § 2 (4-8 LBO).

Weist der Lageplan eine besondere Kennzeichnung aus (Zeichenerklärung), ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend.

### 1.2 Bauweise (§ 9 (1) Abs. 2 BBauG i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die Kerngebiete (MK) wird gemäß § 22 (3) BauNVO geschlossene Bauweise festgesetzt; Ausnahmen sind im Lageplan gekennzeichnet. Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) wird gemäß § 22 (2) offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen zulässig - entsprechend den Festsetzungen im Lageplan.

### 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Abs. 2 BBauG)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind gleichzeitig die Hauptrichtungen der Gebäude

#### 1.4 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Abs. 4 BBauG)

Garagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, oder an den im Lageplan besonders bezeichneten Flächen zulässig.

#### 1.5 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen sind - soweit es sich um Gebäude handelt - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

#### 2.1 ~~Au~~ßere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 111 (1) Abs. 1 LBO)

##### 2.1.1 Dachform

Es dürfen nur Satteldächer (im gekennzeichneten Geltungsbereich auf nicht einsehbaren Gebäudeteilen Flach-/Sheddächer) errichtet werden. Sonderdachformen sind nur an Eckhäusern und Gebäudeecken zulässig; sie bedürfen der Genehmigung.  
Dachneigungen unter  $48^\circ$  und über  $55^\circ$  sind nicht zulässig.

##### 2.1.2 Farbgestaltung

Dunkle Farbtöne an Fassaden- und Dächern sind nicht zulässig.

##### 2.1.3 Materialien

Kunststoffe und glänzende Materialien an Fassaden und Dächern sind nicht zulässig.

### 3. Nachrichtliche Hinweise

Die Planung - B29/Einmündung

- L 1070/Anschluß

der Straßenbauverwaltung Ellwangen wurde übernommen.