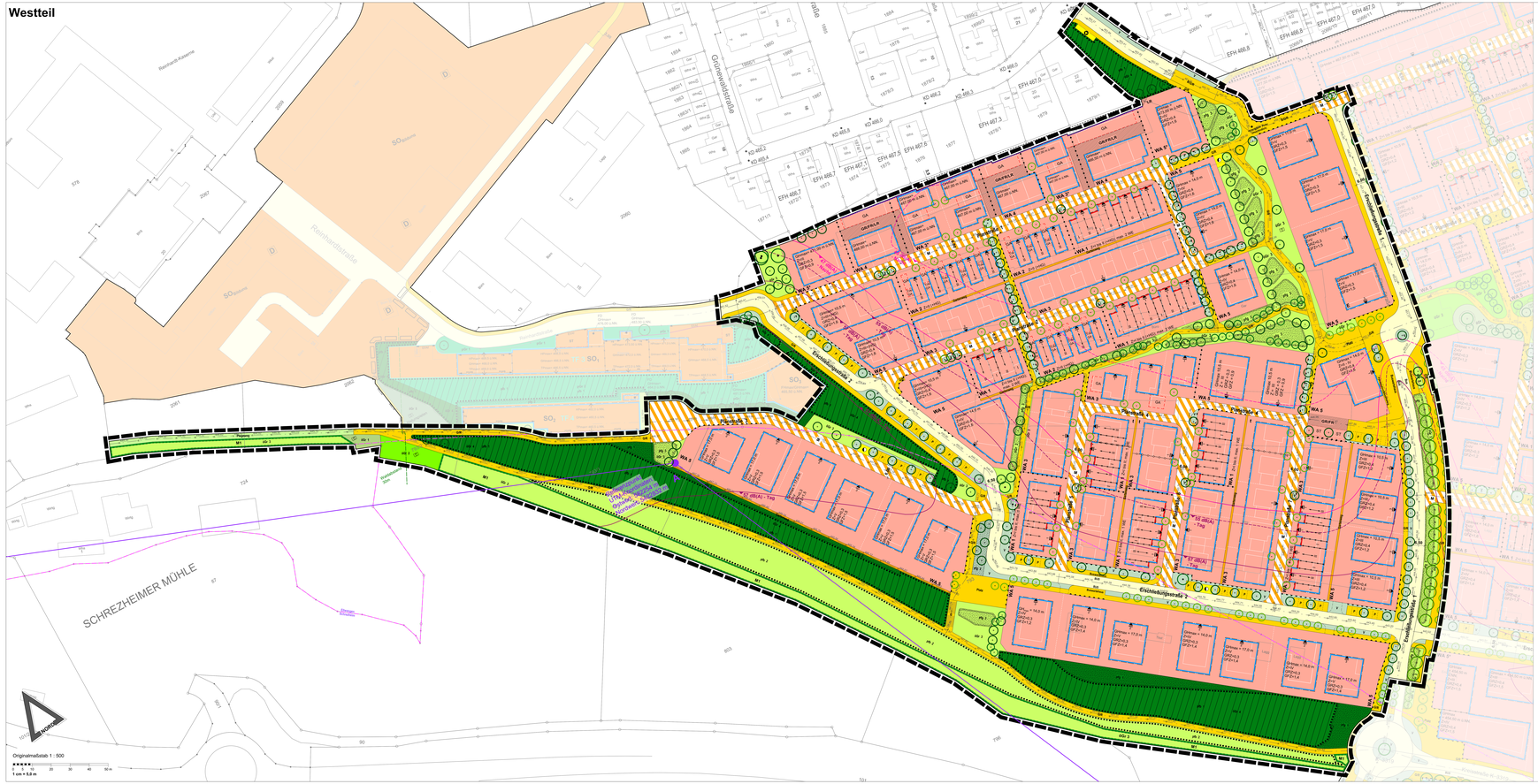
Westteil



Zeichenerklärung

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

Festschreibe der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	**Traufh./Firsth., Gebäudehöhen**
max. Zahl der Wohneinheiten	**Zahl der Vollgeschosse (Z)**
Grundflächenzahl max.	**Geschossflächenzahl**
Bauweise	**Dachform**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und §§ 1-15 BauNVO)

- **WA** – Allgemeines Wohngebiet
- **$GEe_{1,2}$** – Eingeschränktes Gewerbegebiet
- **$SO_{1,2}$** – Sondergebiet - Energie
- **SO** – Sondergebiet - Bildung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und §§ 16-21a BauNVO)

- **0,4** – Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert
- **1,6** – Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert
- **II** – Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
- **II to IV** – Zahl der Vollgeschosse als Mindest-/Höchstwert
- **V** – Zahl der Vollgeschosse zwingend im WA 5 - siehe Textteil
- (Ortsbau: +13,50m) – Gebäudehöhe als Höchstwert in Metern über gemessenem Bezugspunkt (BZP)
- (Ortsbau: > 445,00 m ü. NN) – Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normal Null (üNN)
- (Ortsbau: < 447,00 m ü. NN) – Gebäudehöhe als Mindestmaß in Metern über Normal Null (üNN)
- (Ortsbau: > 469,0 m ü. NN) – Hochpunkt als Höchstwert (bei Pultdach) in Metern über Normal Null (üNN)
- (Ortsbau: < 467,00 m ü. NN) – Tiefpunkt als Höchstwert (bei Pultdach) in Metern über Normal Null (üNN)
- Trauphöhe: 6,5 m – Traufhöhe als Höchstwert in Metern über gemessenem Bezugspunkt (BZP)
- Firsthöhe: 11,0 m – Firsthöhe als Höchstwert in Metern über gemessenem Bezugspunkt (BZP)

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- **o** – offene Bauweise
- **g** – geschlossene Bauweise
- **a_1** – abweichende Bauweise - nur einseitige Grenzbebauung ("Kettenhäuser")
- **a_2** – abweichende Bauweise - nur Einzelhäuser mit Längenbeschränkung
- **a_3** – abweichende Bauweise - nur Einzelhäuser ohne Längenbeschränkung

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinie

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

- GA – Flächen für Garagen / überdachte Stellplätze (Carports)
- CA – Flächen für überdachte Stellplätze
- TA – Flächen für Technik- und Abstellräume

Flächen für Sportanlagen (§ 9 (1) 5 BauGB)

- dem Sport dienende öffentliche und private Einrichtungen, Nebenanlagen und Betriebsgebäude

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

- **max. 1/2 WE** – maximale Wohnungsanzahl pro Wohngebäude

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

(Aufteilung und Höhenlage unverbindlich)

- öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung (unverbindlich)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

(Aufteilung und Höhenlage unverbindlich)

- Mischverkehrsfläche für Gehen und Fahren (unverbindlich)
- **B/G/R** – Bus/Gehweg/Radweg (unverbindlich - teilweise eingeschränkter Winterdienst)
- **P** – öffentliche Parkierung einzeln (unverbindlich)
- öffentliche Parkierungsanlage (unverbindlich)
- **Pala** – öffentliche Platzfläche (unverbindlich)
- **Gartenweg** – öffentlicher Gartenweg (unverbindlich)
- Pflegeweg (Schotterbelag) (unverbindlich)
- **V** – Verkehrsgrünfläche (unverbindlich)
- Bereich für Ein- und Ausfahrt mit maximaler Breite
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Nutzungsschablonen / Schemaschnitte

Nutzungsschablone

WA	Traufhöhe (Trh/m) = 6,5 m; Firsthöhe (Fh/m) = 10,0 m; Gebäudehöhe (GH/m) = 7,5 m
max. WE / max Einzelhaus	Z + Art der Bebauung
0,4	0,8
II	Dachform + 30-37 Grad
siehe Schemaschnitt A 1	

WA	Traufhöhe (Trh/m) = 6,5 m; Firsthöhe (Fh/m) = 10,0 m; Gebäudehöhe (GH/m) = 7,5 m
max. 1 WE	Z +
0,4	0,8
II	Dachform + 30-37 Grad
siehe Schemaschnitt A 2	

WA	Traufhöhe (Trh/m) = 6,5 m; Firsthöhe (Fh/m) = 10,0 m; Gebäudehöhe (GH/m) = 7,5 m
max. 2 WE	Z + II
0,3	0,6
II	Dachform + FD
siehe Schemaschnitt B 1	

WA	Traufhöhe (Trh/m) = 6,5 m; Firsthöhe (Fh/m) = 10,0 m; Gebäudehöhe (GH/m) = 7,5 m
max. 2 WE	Z + II
0,3	0,6
II	Dachform + FD
siehe Schemaschnitt B 2	

WA_4	Traufhöhe (Trh/m) = 6,5 m; Firsthöhe (Fh/m) = 10,0 m; Gebäudehöhe (GH/m) = 7,5 m
max. 1 WE	Z + II
0,4	0,8
II	Dachform + FD
siehe Schemaschnitt C	

WA_5	Traufhöhe (Trh/m) = 6,5 m; Firsthöhe (Fh/m) = 10,0 m; Gebäudehöhe (GH/m) = 7,5 m
-	Z +
SFH / Gebäude Einzelhaus	SFH / Gebäude Einzelhaus
II	Dachform + FD
siehe Schemaschnitt D	

WA_6	Traufhöhe (Trh/m) = 6,5 m; Firsthöhe (Fh/m) = 10,0 m; Gebäudehöhe (GH/m) = 7,5 m
-	Z +
SFH / Gebäude Einzelhaus	SFH / Gebäude Einzelhaus
II	Dachform + FD
siehe Schemaschnitt E	

GEe_1	Traufhöhe (Trh/m) = 6,5 m; Firsthöhe (Fh/m) = 10,0 m; Gebäudehöhe (GH/m) = 7,5 m
-	Z +
SFH / Gebäude Einzelhaus	SFH / Gebäude Einzelhaus
0,5	1,0
II	Dachform + FD
siehe Schemaschnitt E	

GEe_2	Traufhöhe (Trh/m) = 6,5 m; Firsthöhe (Fh/m) = 10,0 m; Gebäudehöhe (GH/m) = 7,5 m
-	Z +
SFH / Gebäude Einzelhaus	SFH / Gebäude Einzelhaus
0,5	1,5
II	Dachform + FD
siehe Schemaschnitt E	

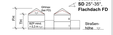
GEe_3	Traufhöhe (Trh/m) = 6,5 m; Firsthöhe (Fh/m) = 10,0 m; Gebäudehöhe (GH/m) = 7,5 m
-	Z +
SFH / Gebäude Einzelhaus	SFH / Gebäude Einzelhaus
0,4	1,0
II	Dachform + FD
siehe Schemaschnitt E	

SO_1 Energie 1	Traufhöhe(GH/Trh/m) = m ü. NN; Firsthöhe(Fh/m) = m ü. NN; Gebäudehöhe (GH/m) = m ü. NN; Fassadenhöhe (Fh/m) = m ü. NN
-	Z +
SFH / Gebäude Einzelhaus	SFH / Gebäude Einzelhaus
1,0	(1,1)
s/d	Dachform + FD (Nur 30°, 35°)
siehe Schemaschnitt F	

SO_2 Energie	Traufhöhe(GH/Trh/m) = m ü. NN; Firsthöhe(Fh/m) = m ü. NN; Gebäudehöhe (GH/m) = m ü. NN; Fassadenhöhe (Fh/m) = m ü. NN
-	Z +
SFH / Gebäude Einzelhaus	SFH / Gebäude Einzelhaus
1,0	1,0
s/d	Dachform + FD
siehe Schemaschnitt F	

SO_3 Energie	Traufhöhe(GH/Trh/m) = m ü. NN; Firsthöhe(Fh/m) = m ü. NN; Gebäudehöhe (GH/m) = m ü. NN; Fassadenhöhe (Fh/m) = m ü. NN
-	Z +
SFH / Gebäude Einzelhaus	SFH / Gebäude Einzelhaus
1,0	1,0
s/d	Dachform + FD Dachform: pultdach (Nur 10°-15°)
siehe Schemaschnitt F	

Schemaschnitt A 1



Schemaschnitt A 2

Schemaschnitt B 1

Schemaschnitt B 2

Schemaschnitt C

Schemaschnitt D

Schemaschnitt E

Schemaschnitt F

Flächen für Versorgungsanlagen/ Rückhaltung Niederschlagswasser (§ 9 (1) 12 und 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)
- **RRB** – Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken)
- Flächen für die Abfallbeseitigung (Abfall, Wertstoffcontainer)

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- **öGr 1** – öffentliche Grünfläche (Spiel- und Aufenthalt) - siehe Textteil
- **öGr 2** – öffentliche Grünfläche (Parkanlagen) - siehe Textteil
- **öGr 3** – öffentliche Grünfläche (Wiese) - siehe Textteil
- **öGr 4** – öffentliche Grünfläche (GeNiDo) - siehe Textteil
- **öGr 5** – öffentliche Grünfläche (Naturspielplatz) - siehe Textteil

Zweckbestimmung:

- SPielplatz/Spielplatz

pGr 1/2 – private Grünfläche (inkl. Bezeichnung) - siehe Textteil

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- **M1** – Maßnahmenfläche (M1) - siehe Textteil

Mit Rechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)

- **GRFR/LR** – Geh-/Fahr- und Leitungsrecht

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrs- und Sportlärm) (§ 9 (1) 24 BauGB)

- Flächen für Vorkehrungen vor Sportlärm (Lärmschutzwand/ Überdachung)
- Flächen für Vorkehrungen vor Sportlärm (Fassadenbereiche)
- 57 dB(A) Tag – Grenze des Beurteilungspegels von über 57 dB(A) im Tag für Vorkehrungen vor Verkehrslärm (Außenbauteile) (inkl. Richtungsfeld)
- 47 dB(A) Nacht – Grenze des Beurteilungspegels von über 47 dB(A) in der Nacht für Vorkehrungen vor Verkehrslärm (Lüftungen) (inkl. Richtungsfeld)
- 47 dB(A) Tag Sportlärm – Grenze des Beurteilungspegels von über 47 dB(A) in der Nacht für Vorkehrungen vor Verkehrslärm (Außenbauteile) (inkl. Richtungsfeld)
- 45 dB(A) Nacht Sportlärm – Grenze des Beurteilungspegels von über 45 dB(A) in der Nacht für Vorkehrungen vor Verkehrslärm (Lüftungen) (inkl. Richtungsfeld)
- Grenze des Immissionsrichtwerts von über 55 dB(A) am Tag für Vorkehrungen vor Sportlärm (inkl. Richtungsfeld)

Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

- Pflanzgebot für Einzelbäume (heimisch - 1. bis 3. Ordnung) - siehe Textteil
- Pflanzgebot für Einzelbäume (nicht heimisch - 1. bis 3. Ordnung) - siehe Textteil
- pfg 1/2/3/4 – Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Feldhecken und sonstigen Bepflanzungen (inkl. Bezeichnung) - siehe Textteil

Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

- Erhalt von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Feldgehölz) - siehe Textteil
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Magerwiesen) - siehe Textteil

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Baugb)

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Retentionsmulde)

Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

- 123,0 – Bezugspfeil für die maßgebende öffentliche Verkehrsfläche mit Nummerierung (für unterschiedliche Mindesthöhen) für den unteren Bezugspunkt und die Bauweise

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften
- Teilräumlicher Geltungsbereich
- Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

Sonstige Festsetzungen/Planzeichen

- **FD** – Flachdach
- **PD bis 7°** – Flach-/Pultdach mit Neigungswinkel bis zum Höchstwert
- **SD 25° bis 35°** – Satteldach mit Neigungswinkel als Mindest-/Höchstwert
- **KD bis 10°** – Kegeldach mit Neigungswinkel bis zum Höchstwert
- **WA 1-5, WA2*, WA3*** – Verweis auf zugehörige Nutzungsschablonen
- **GEe 1 - 3** – Verweis auf zugehörige Nutzungsschablonen
- **SO 1 - 3** – Verweis auf zugehörige Nutzungsschablonen
- **(+WD)** – zusätzliches Hanggeschoss
- **(+D)** – zusätzliches Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss
- **E** – zulässige Nutzung im Untergeschoss und Erdgeschoss - siehe Textteil
- **FG/FB** – Bereiche für Fassadengestaltung (FG) und Fensterbänder (FB)

Abgrenzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (WA 1-5, WA2*, WA3*, GEe 1-3, SO 1-3)
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Gebäudehöhen, GRZ, GFZ)
- Abgrenzung besonderer Wohnform (Tiny-House)
- TIF 1 – Teilfläche (Bezeichnung) Gerauschkontingentierung
- Geräuschkontingentierung Bezugspunkt für Richtungssektoren Sektorgrenze mit Angabe des Richtungssektor (A) (UTM Ostwert / Nordwert)

Bezeichnung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (unverbindlich)

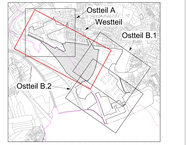
- Planstraße 1 – Straßenbezeichnungen
- Buswartehaus – Buswartehaus
- Bus – Bushaltestelle

Sonstige unverbindliche Darstellungen

- Gemarkungsgrenze Schrezheim-Ellwangen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- geplante Gebäude und Garagen
- 450,00 – bestehende Kanaldeckelhöhen in m ü. NN (außerhalb des Geltungsbereichs)
- EFH 460,0 – festgesetzte maximale EFH-Höhen in m ü. NN (außerhalb des Geltungsbereichs im Bebauungsplan "Kain-Simon-Straße) und gemessene EFH-Höhen in m ü. NN (außerhalb nordwestlich des Geltungsbereichs)
- 450,00 – geplante Straßenhöhen in m ü. NN
- Leitung unterirdisch mit Schutzstreifen (siehe Einschnitt)
- 3,0 – Bemaßung in Meter (Verkehrsflächen-Querschnitte)
- Stützmauer im Bestand (innerhalb des Geltungsbereichs im WA)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (Nachrichtliche Übernahme)

- Anbauverbot (20 m) Bundesstraße 290 (FStrG)
- Wasbestand (30 m) (WaWG)
- D – Denkmalschutz Bestandsgebäude



KREIS: OSTALBKREIS STADT: ELLWANGEN	PLANGEBIET NR. 421.40.27
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 28.03.23 BIS 28.04.23 UND IM AMTSBLATT LR 2 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM 14.03.23	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 28.03.23 BIS 28.04.23 SACHBEARBEITUNG VOM 27.02.23 BIS 28.03.23 BEHÖRDENBETEILIGUNG 23.02.23 BIS 28.03.23
AUSLEGUNGSBESCHLUSS UND AUSLEGUNG GEFASST AM ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. ..... AM ..... VOM ..... BIS ..... BEHÖRDENBETEILIGUNG ..... BIS	AUSLEGUNGSBESCHLUSS UND AUSLEGUNG GEFASST AM ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB LAUT BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. ..... AM ..... VOM ..... BIS ..... BEHÖRDENBETEILIGUNG ..... BIS .....
ENTWURF GEFERTIGT BÜRGERBEHÖRDLICHE BETEILIGUNG LÄRM IMMISSIONEN ELLWANGEN/JAGST, DEN 25.06.24	AMBRAMMT VERFAHREN ELLWANGEN
AUSGEFERTIGT IN ÜBERSTIMMUNG MIT DEN AM ..... GEFASSTEN SATZUNGSBESCHLÜSSEN WIRD BESTÄTIGT ELLWANGEN/JAGST, DEN	SATZUNGSBESCHLÜSSE GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB § 74 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST AM .....
	IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 BAUGB MIT DER BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NR. ..... ZUR BRUNKUNDING ELLWANGEN/JAGST, DEN .....

BEBAUUNGSPLAN

UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"ELLWANGEN SÜD - WEST"

TEIL 1 - PLANTEIL + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - TEXTTEIL

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

STADT ELLWANGEN