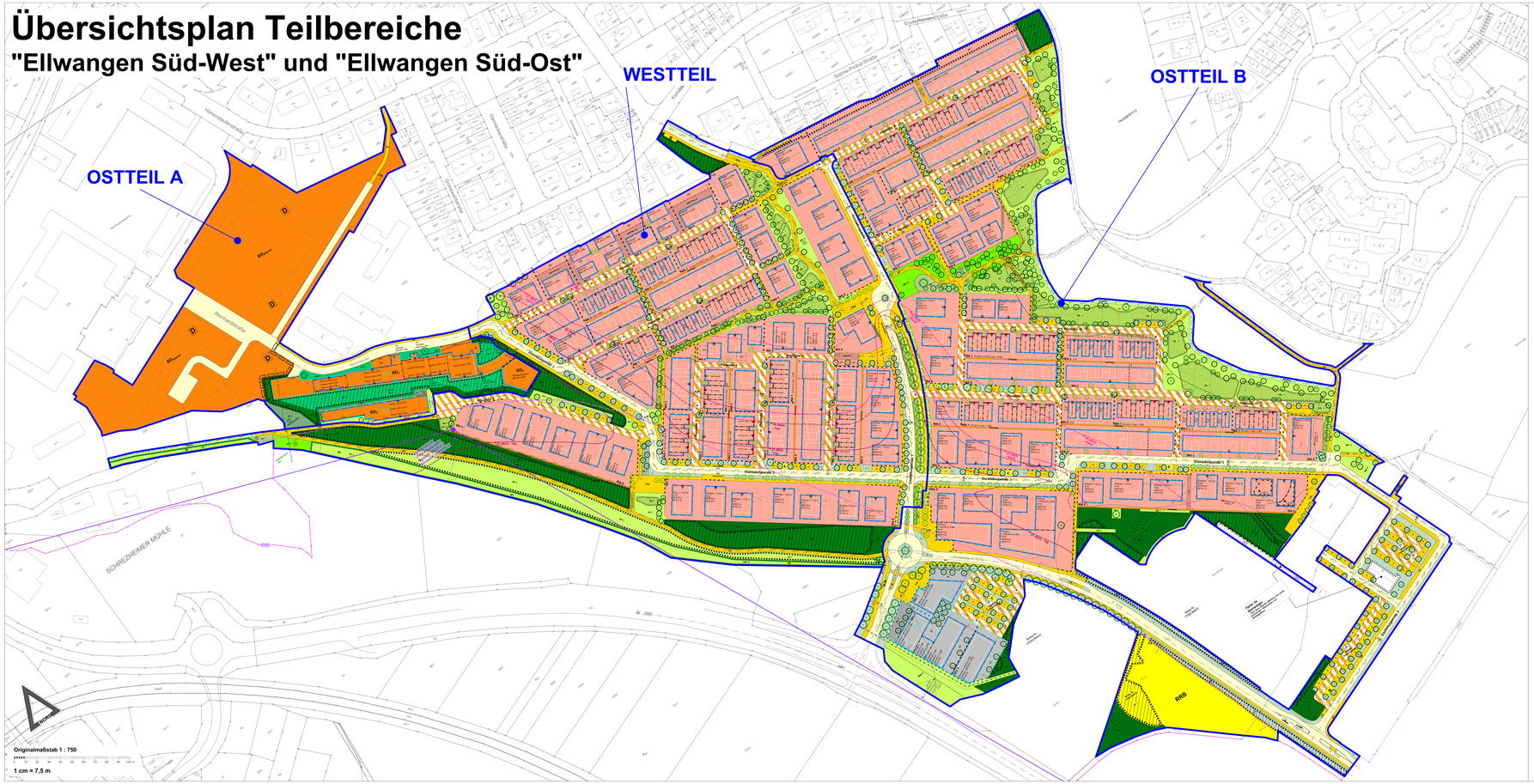
Übersichtsplan Teilbereiche
"Ellwangen Süd-West" und "Ellwangen Süd-Ost"



Zeichenerklärung

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

Füllschema 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$_{2.2}$** – Eingeschränktes Gewerbegebiet
- **SO$_{1.1}$** – Sondergebiet - Energie
- **SO** – Sondergebiet - Bildung

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

- **0,4** – Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert
- **1,0** – Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert
- **II** – Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
- **II bis IV** – Zahl der Vollgeschosse als Mindest-Höchstwert
- **V** – Zahl der Vollgeschosse zwingend im WA 5 - siehe Textteil
- Gh max. = 13,50m – Gebäudehöhe als Höchstwert in Metern über gemessenem Bezugspunkt (BZP)
- Gh min. = 446,00 m ü. NN – Gebäudehöhe als Höchstwert in Metern über Normal Null (üNN)
- Gh min. = 446,00 m ü. NN; Gh max. = 450,00 m ü. NN – Gebäudehöhe als Mindestmaß in Metern über Normal Null (üNN)
- Th max. = 450,00 m ü. NN – Hochpunkt als Höchstwert (bei Pultdach) in Metern über Normal Null (üNN)
- Th min. = 450,00 m ü. NN; Th max. = 452,00 m ü. NN – Traufhöhe als Mindestmaß in Metern über Normal Null (üNN)
- Th max. = 8,0 m – Traufhöhe als Höchstwert in Metern über gemessenem Bezugspunkt (BZP)
- Fh max. = 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$_h$** – abweichende Bauweise – nur einseitige Grenzbebauung ("Kettenhäuser")
- **a$_2$** – abweichende Bauweise – nur Einzelhäuser mit Längenbeschränkung
- **a$_1$** – abweichende Bauweise – nur Einzelhäuser ohne Längenbeschränkung

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 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)

- Fläche für Garagen / überdachte Stellplätze (Carports)
- Fläche für oberirdische Stellplätze
- Fläche 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 Wohnungszahl 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)
- **BGLR** – Bus/Gehweg/Radweg (unverbindlich - teilweise eingeschränkter Winterdienst)
- **P** – öffentliche Parkierung einzeln (unverbindlich)
- **P** – öffentliche Parkierungsanlage (unverbindlich)
- **Pbb** – öffentliche Pfeifbäche (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$_1$	Traufhöhe (Th) max.= 8,0 m Firsthöhe (Fh) max.= 11,0 m Gebäudehöhe (Gh) max.= 13,50 m		
max. WE - 2			
0,4		0,6	
o		Dachform: SD 25°-35°, WD 10°-18°, PD	
II			
WA$_2$	Traufhöhe (Th) max.= 8,0 m Firsthöhe (Fh) max.= 11,0 m Gebäudehöhe (Gh) max.= 13,50 m		
max. 1 WE		**Z +**	
0,4		0,8	
o		Dachform: SD 25°-35°, WD 10°-18°, PD	
WA$_3$	Traufhöhe (Th) max.= 8,0 m Firsthöhe (Fh) max.= 11,0 m Gebäudehöhe (Gh) max.= 13,50 m		
max. 2 WE		**Z + II**	
0,3		0,6	
o		Dachform: SD 25°-35°, WD 10°-18°, PD	
WA$_4$	Traufhöhe (Th) max.= 8,0 m Firsthöhe (Fh) max.= 11,0 m Gebäudehöhe (Gh) max.= 13,50 m		
max. 2 WE		**Z + II**	
0,3		0,6	
o		Dachform: SD 25°-35°	
WA$_5$	Traufhöhe (Th) max.= 8,0 m Firsthöhe (Fh) max.= 11,0 m Gebäudehöhe (Gh) max.= 13,50 m		
max. 1 WE		**Z +**	
0,4		0,8	
o		Dachform: SD 25°-35°	
WA$_6$	Traufhöhe (Th) max.= 8,0 m Firsthöhe (Fh) max.= 11,0 m Gebäudehöhe (Gh) max.= 13,50 m		
max. 1 WE		**Z +**	
0,4		0,8	
o		Dachform: SD 25°-35°	
GEe$_1$	Traufhöhe (Th) max.= 8,0 m Firsthöhe (Fh) max.= 11,0 m Gebäudehöhe (Gh) max.= 13,50 m		
max. 1 WE		**Z +**	
0,4		0,8	
o		Dachform: SD 25°-35°	
GEe$_2$	Traufhöhe (Th) max.= 8,0 m Firsthöhe (Fh) max.= 11,0 m Gebäudehöhe (Gh) max.= 13,50 m		
max. 1 WE		**Z +**	
0,4		0,8	
o		Dachform: SD 25°-35°	
GEe$_3$	Traufhöhe (Th) max.= 8,0 m Firsthöhe (Fh) max.= 11,0 m Gebäudehöhe (Gh) max.= 13,50 m		
max. 1 WE		**Z +**	
0,4		0,8	
o		Dachform: SD 25°-35°	
SO$_1$ Energie	Traufhöhe(TH)max.= 8,0 m, Mindestmaß TH=4,0 m Firsthöhe(FH)max.= 11,0 m, Mindestmaß FH=8,0 m Gebäudehöhe (GH)max.= 13,50 m Gebäudelänge max. 40,0 m		
max. WE		**Z +**	
1,0		1,1	
a1		Dachform: SD 25°-35°, FD	
SO$_2$ Energie	Traufhöhe(TH)max.= 8,0 m, Mindestmaß TH=4,0 m Firsthöhe(FH)max.= 11,0 m, Mindestmaß FH=8,0 m Gebäudehöhe (GH)max.= 13,50 m Gebäudelänge max. 40,0 m		
max. WE		**Z +**	
1,0		1,0	
a1		Dachform: SD 25°-35°, FD	
SO$_3$ Energie	Traufhöhe(TH)max.= 8,0 m, Mindestmaß TH=4,0 m Firsthöhe(FH)max.= 11,0 m, Mindestmaß FH=8,0 m Gebäudehöhe (GH)max.= 13,50 m Gebäudelänge max. 40,0 m		
max. WE		**Z +**	
1,0		1,0	
a1		Dachform: SD 25°-35°, FD	

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)

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

Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- **öGr 1** – öffentliche Grünfläche (Spiel- und Aufenthalt) - siehe Textteil
- **öGr 2** – öffentliche Grünfläche (Parkrasen) - siehe Textteil
- **öGr 3** – öffentliche Grünfläche (Wiese) - siehe Textteil
- **öGr 4** – öffentliche Grünfläche (Gehölz) - siehe Textteil
- **öGr 5** – öffentliche Grünfläche (Ratsnutzplatz) - siehe Textteil

Zweckbestimmung:

- **SP** – Spielplatz/Spielplatz
- **pGr 10** – private Grünfläche (inkl. Bezeichnung) - siehe Textteil

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

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

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

- **GR/FR/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)
- **Tag 55 dB(A) / Nacht 47 dB(A)** – Grenze des Beurteilungspegels von über 57 dB(A) am Tag für Vorkehrungen vor Verkehrslärm (Außenbauteile) (inkl. Richtungspfeil)
- **Tag 55 dB(A) / Nacht 47 dB(A)** – Grenze des Beurteilungspegels von über 47 dB(A) in der Nacht für Vorkehrungen vor Verkehrslärm (Lüftungen) (inkl. Richtungspfeil)
- **Tag 55 dB(A) / Nacht 47 dB(A)** – Grenze des Beurteilungspegels von über 47 dB(A) in der Nacht für Vorkehrungen vor Verkehrslärm (Außenbauteile) (inkl. Richtungspfeil)
- **Tag 55 dB(A) / Nacht 47 dB(A)** – Grenze des Beurteilungspegels von über 45 dB(A) in der Nacht für Vorkehrungen vor Verkehrslärm (Lüftungen) (inkl. Richtungspfeil)
- **Tag 55 dB(A) / Nacht 47 dB(A)** – Grenze des Immissionsrichtwerts von über 55 dB(A) am Tag für Vorkehrungen vor Sportlärm (inkl. Richtungspfeil)

Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und 3 BauGB)

- Pflanzgebot für Einzelbäume (heimisch - 1. bis 3. Ordnung) - siehe Textteil
- Pflanzgebot für Einzelbäume (nicht heimisch - 1. bis 3. Ordnung) - siehe Textteil
- **pfg 10/36** – Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, Feldhecken und sonstiger Bepflanzungen (inkl. Bezeichnung) - siehe Textteil

Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und 3 BauGB)

- Erhalt von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Fledermäuse) - 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 (Retentionsfläche)

Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

- 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
- Teilbereiche Geltungsbereich
- weiterer Bewegungen 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 Minden-Höchstwert
- **KD bis 10°** – Kegeldach mit Neigungswinkel bis zum Höchstwert
- **WA 1-5, WA1*, WA2*** – Verweis auf zugehörige Nutzungsschablonen
- **GEe 1 - 3** – Verweis auf zugehörige Nutzungsschablonen
- **SO 1 - 3** – Verweis auf zugehörige Nutzungsschablonen
- **(+NG)** – zusätzliches Hanggeschoss
- **(+D)** – zusätzliches Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss
- **E** – zulässige Nutzung im Untergeschoss und Erdgeschoss - siehe Textteil
- **FG/E** – Bereiche für Fassadengestaltung (FG) und Fensterbänder (FB)
- Gebäudestellung (Firstrichtung)
- Bereiche zulässiger Abweichungen von der Baulinie

Abgrenzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (WA 1-5, WA1*, WA2*, GEe 1-3, SO 1-3)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maß der baulichen Nutzung (Geschosszahl, Gebäudehöhen, GRZ, GFZ)
- Abgrenzung besonderer Wohnform (Tiny-House)
- **TF 1** – Teilfläche (Bezeichnung) Gebäudehöhenbegrenzung
- Gebäudehöhenbegrenzung
- Bezugspunkt für Richtungssektoren
- Sektorgrenze mit Angabe des Richtungssektor (A) (VTM Dokument Nordwest)

Bezeichnung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (unverbindlich)

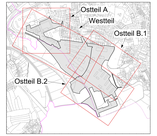
- **Planstraße 1** – Straßenbezeichnungen
- **Buswartehaus**
- **Bw** – Bushaltestelle

Sonstige unverbindliche Darstellungen

- Gemarkungsgrenze Schrezheim-Ellwangen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- geplante Gebäude und Garagen
- **K 432-44,4** – bestehende Kanaldeckelhöhen in m ü. NN (außerhalb des Geltungsbereiches)
- **ETH 466,8** – festgesetzte maximale ETH-Höhen in m ü. NN (außerhalb des Geltungsbereichs im Bebauungsplan "Kart-Stirner-Straße) und geminderte ETH-Höhen in m ü. NN (außerhalb nordwestlich des Geltungsbereichs)
- **ASO 50** – geplante Straßenhöhen in m ü.NN
- Leitung unterirdisch mit Schutzstreifen (seine Einschnitt)
- **3,0** – Bemaßung in Meter (Verkehrsflächen-Querschnitte)
- Bitzüberwuer im Bestand (innerhalb des Geltungsbereichs im WA)

Nach andere gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (Nachrichtliche Übernahme)

- **ÖU 20 m / FSTRG 40 m** – Anbauverbot (20 m) Bundesstraße 290 (FSRG)
- **WSG** – Wasbestand (30 m) (WasG)
- **D** – Denkmalschutz Bestandsgebäude



Übersichtsplan
"Ellwangen Süd-West" und "Ellwangen Süd-Ost"

Stand: 25.06.2024

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

STADT ELLWANGEN (RABENSTADT, STADTKERNSCHULE, STADTKERNBELEBUNG, TIERBERG)