

Zone	II	III
WA1	0,4	-
SD/WD 8,5	-	o
PD/FD 7,5	-	o
siehe Textteil		
WA2	0,4	-
SD/WD 8,5	-	o
PD/FD 7,5	-	o
siehe Textteil		
WA3	0,4	-
SD/WD 10,5	-	o
PD/FD 9,5	-	o
siehe Textteil		

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1-11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16-18 BauNVO)

0,4 GRZ - Grundflächenszahl als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

10,5 m GH - maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) (§ 9 Abs.3 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

518,0 EFH - Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe in müNN (§ 9 Abs.3 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

BAUWEISE UND BAUGRENZE

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

■ Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

■ überbaubare Grundstücksfläche

■ nicht überbaubare Grundstücksfläche

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

maximale Höhe

Bauweise

Dachform/Dachneigung

VERKEHRSLÄCHEN

■ Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

■ Straßenbegrenzungslinie

■ 455,81 Achse und gepl. Fahrbahnhöhe (müNN)

■ Umverbindliche Aufteilung der Verkehrsflächen

■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Geh- und Radweg

■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

■ Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen (i.S. von § 127 Abs. 2 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG, ABLAGERUNGEN

■ Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)-Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

■ Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

■ Zweckbestimmung Eingrünung

■ Private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

■ Zweckbestimmung -Durchgrünung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

■ Flächiges Pflanzgebot - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

● Einzelhaftes Pflanzgebot - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

■ Umgrenzung bestehende Bebauungspläne

■ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

● Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO): unterschiedliche Festsetzung der EFH

--- vorgesehene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

--- geplante Gebäude innerhalb der Bauflächen (unverbindlich)

805 Grenzen des Liegenschaftskatasters vom Jan 2019

5042 geplante Grenzen nach Flurneuordnungsverfahren

517 Höhenlinien aus tachymetrischer Geländeaufnahme vom März 2020

BESTEHENDE LEITUNGEN

○ Kanal

○ Regenwasserkanal

W Wasserversorgung

— Fernwärmedübel

— Breitbandkabel

20kV - Stromleitung 20 kV, Niederspannung

— Stromleitung oberirdisch

— Steuerkabel

— Gasversorgung

**VERFAHRENSVERMERKE**

LANDKREIS: OSTALBKREIS PLANGEBIET NR.:

GEMEINDE: NEULER

GEMARKUNG: NEULER

FLUR: SPAGEN

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS §3 ABS.1 BAUGB DURCH INFORMATIONSVERANSTALTUNG AM 27.11.2019

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS §2 BAUGB GEFASST AM 12.12.2019 UND IM AMTSBLATT NUMMER 51/52 /2019

ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM 20.12.2019

ENTWURFS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS GEMÄSS §3 ABS.2 UND §4 ABS. 2 BAUGB GEFASST AM 20.12.2020

IM AMTSBLATT NUMMER 51/52 /2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM 20.12.2020

ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM 20.12.2020 BIS 20.12.2020

SÄTZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS §10 BAUGB UND §74 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST AM 20.12.2020

AUSFERTIGUNG

DIE ÜBERNEHMUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM AM 20.12.2020 GEFASSTEN SÄTZUNGSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.

NEULER, DEN 20.12.2020

HEIDRICH, BÜRGERMEISTERIN

IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS §10 BAUGB

DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NUMMER 51/52 AM 20.12.2020

**GEMEINDE NEULER**  
BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN  
"SPAGEN IV"

TEIL 1 - LAGEPLAN + ZEICHENERKLÄRUNG M 1:500

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN/  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

AMERKANT: Neuler, 01.07.2020

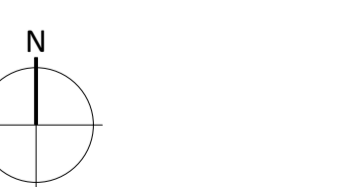
Heidrich, Bürgermeisterin

GEFERTIGT: Ellwangen, 22.07.2020

PROJEKT: NE1707

**stadtlandingenieure**

V:\NE1707\_Spagen\_IV02\_Plan01\BPP - Entwurf\Entwurf 01.07.2020.dwg



stadtlandingenieure GmbH  
73479 Ellwangen  
Wolfgangstraße 6  
Telefon 07961 9881-0  
Telefax 07961 9881-55  
office@stadtlandingenieure.de  
www.stadtlandingenieure.de