

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Ellhofen
Gemarkung: Ellhofen

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Dorfäcker IIa, 1. Änderung“

Maßstab 1:500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 3 2023 0611



Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 15.07.2024 / 28.03.2025

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	26.09.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	04.10.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) vom 14.10.2024	bis	18.11.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) vom 14.10.2024	bis	18.11.2024
Beschluss der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	10.04.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet bzw. der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	25.04.2025
Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) vom 05.05.2025	bis	06.06.2025
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	26.06.2025

Ausgefertigt: Ellhofen, den 05.08.2025



Pontow, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des
Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB)

am 08.08.2025

Zur Beurkundung:



Pontow, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Dorfäcker IIa, 1. Änderung“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeinschrieb)

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH), jeweils in Metern über Normalnull (m ü NN), als Höchstgrenze festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird am Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen, für die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachflächen maßgebend. Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Drittel der Gebäudelänge einzuhalten.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH (= Rohfußbodenhöhe) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Normalnullhöhe (m üNN) und als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.

Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von höchstens 22 m und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist begrenzt, jeweils differenziert je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte (vgl. Planeinschrieb).

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Überschreitungen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit
 1. untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie
 2. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten und Terrassen, wenn sie nicht breiter als 5 m sind und von Nachbargrenzen mind. 2 m entfernt bleiben, um bis zu 3 m überschritten werden. Tiefgaragen sind allgemein auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, auch als Kellergeschoss im Sinne der Landesbauordnung (oberirdisches Geschoss, das im Mittel nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragt).

Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- a) Garagen und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.
Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss mind. 3,0 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
Offene (nicht überdachte) Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsfläche errichtet werden.
- b) Sonstige Nebengebäude sind bis zu einer Größe von maximal 30 m³ auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

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

- a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.
- b) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 1a BauGB).
- e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- f) Die Entwässerung ist im Trennsystem durchzuführen.
- g) Die Baufeldfreimachung darf nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Beim Abbruch von Gebäuden kann alternativ vor dem Abbruch durch eine fachkundige Person eine Begutachtung erfolgen. Falls artenschutzrechtliche Verstöße durch den Abbruch eintreten könnten, ist die untere Naturschutzbehörde zuvor zu kontaktieren und deren Entscheidung abzuwarten.

1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E, Gebietseingrünung): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte Obst- und/oder Laubbäume zu pflanzen. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.10 c).
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens vier Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.10 c).
- c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang **Obstbäume:** Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss. **Laubbäume:** Bruch-Weide, Eberesche, Elsbeere, Feldahorn, Hainbuche, Speierling, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Zitterpappel. **Sträucher:** Roter Hartriegel, Haselnuss, Hundsrose, Liguster, Schlehe, Echter Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Weinrose.

1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

- a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).
- b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

Hinweise:

- a) Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
- b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (6) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (6) WG).

Auf artesisch gespannte Grundwasserverhältnisse sowie betonangreifendes Grundwasser in den unter der quartären Lößlehmbedeckung anstehenden Gipskeuper-Schichten wird hingewiesen. Innerhalb der Lößlehmdecke ist bereichsweise Schichtwasserführung möglich.
- c) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.
- d) Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche besteht. Dies gilt auch beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

- e) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.
- f) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (ehemalige Bezeichnung: Gipskeuper). Diese Keupergesteine werden von quartären Lockergesteinen (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.
- Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- Die Gemeindeverwaltung hat für die Zwecke der Erschließungsplanung ein Baugrundgutachten anfertigen lassen, das bei Bedarf eingesehen werden kann.
- g) Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Sülzbacher Grubenfeld III“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Bereich bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesbergbaugesetzes (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Gewinnung von Steinsalz im vorgenannten Feld auf absehbare Zeit nicht vorgesehen ist.
- h) Die Überbauung der Leitungen der Versorgungsträger sowie deren Überpflanzung mit Bäumen oder Sträuchern ist nicht zulässig.
- i) Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter:
https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf
- j) Artenschutz: Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

- k) Schutzfrist: Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).
- l) Starkregengefahr: Die Gemeinde Ellhofen hat für das gesamte Gemeindegebiet Starkregengefahrenkarten nach dem Leitfaden „Kommunales Starkregenerisikomanagement in Baden-Württemberg“ erstellen lassen. Die Gefahrenkarten können, zusammen mit weiteren Informationen zum Thema Starkregen, auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorfäcker IIa, 1. Änderung“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: entsprechend Planeintrag. Bei festgesetztem Satteldach sind auch höhenversetzte Dachflächen mit unterschiedlicher Dachneigung zulässig, wenn der Versatz am Dachfirst max. 1,0m beträgt.
Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach (bis DN 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen (Dachbegrünung bei Carports nicht zwingend).
- b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun sowie mittelgrau bis dunkelgrau. Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.
- c) Dachaufbauten: Es gilt die Richtlinie der Gemeinde Ellhofen über Dachaufbauten vom 23.05.2006. (Siehe Anlage zum Bebauungsplan)
- d) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Dies gilt auch für Bestandteile der Dachaufbauten und sonstige angebrachte Verkleidungen (z.B. Kamin).

2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

a) Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Zaun – bis 1,5 m Höhe zulässig.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Hecken ein Pflanzabstand (bezogen auf die Mitte des Stammes) von mindestens 0,75 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

b) Stützmauern

Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschten.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,8 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen.

Von öffentlichen Fußwegen und befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (dh. nicht von straßenbegleitenden Gehwegen und Verkehrsgrünflächen) ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen - auch im Anschluss an Gebäude - dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht übersteigen.

2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- a) Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.
- b) Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

2.6 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:

- Wohnungen über 35 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze/Wohnung,
- Wohnungen über 100 m² Wohnfläche: 1,8 Stellplätze/Wohnung

Bei der Entstehung von Bruchzahlen wird aufgerundet.

Anlage:

- Richtlinie der Gemeinde Ellhofen über Dachaufbauten vom 23. Mai 2006

Richtlinie der Gemeinde Ellhofen über Dachaufbauten

A) Begriffsdefinitionen

1) Dachdurchbrüche

Dachdurchbruch ist der Sammelbegriff für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster.

2) Dachaufbauten

Wird die einfache Dachhaut durch Bauteile gegen *außen* durchbrochen, so handelt es sich um Dachaufbauten. Dachaufbauten sind beispielsweise: Lukarnen (Dachfensteraufbau, dessen First senkrecht zu der Dachtraufe steht, beispielsweise: Zwerchgiebel), Gauben, Kamine technisch bedingte Bauteile wie Liftaufbauten, Aufbauten über Treppenhäusern sowie Brüstungen und Geländer von begehbaren Dächern und Dachterrassen.

3) Dacheinschnitte

Wird die einfache Dachhaut gegen *innen* durchbrochen, so handelt es sich um Dacheinschnitte. Dacheinschnitte sind beispielsweise: Dachterrassen und zurückversetzte Fenster in Schrägdächern.

4) Dachflächenfenster

Verglasungen in der Ebene der Dachhaut, die sich öffnen lassen, sind Dachflächenfenster.

B) Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für Gebiete,

- 1) in denen der Bebauungsplan Festsetzungen zu Dachaufbauten enthält, nur für die Fälle, in denen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt wird. Ansonsten gelten die Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne.

- 2) in denen der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Dachaufbauten enthält.
- 3) für die es keinen Bebauungsplan gibt.

C) Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1) Allgemeines

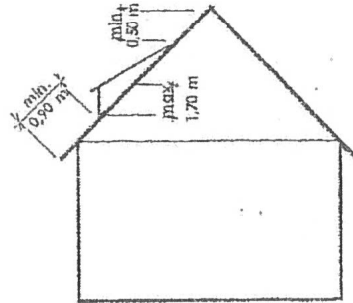
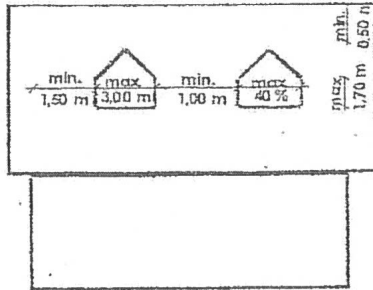
- a) Die Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird.
- b) Bei **Doppelhaushälften und Reihenhäusern** ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.
- c) Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern bis sieben Meter Breite sind die Dachaufbauten mittig anzubringen.
- d) Für denkmalgeschützte Gebäude gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes für Baden-Württemberg.

2) Eingeschossige Gebäude (mit einer Traufhöhe von maximal 4,50 Meter)

- a) Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Länge 40 Prozent der Dachlänge je Gebäudeseite nicht überschreitet. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern bis zu sieben Meter Breite darf die Länge mehr als 40 Prozent der Dachlänge, aber höchstens 3,00 Meter betragen.
- b) Ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut (einschließlich zum Beispiel Solaranlagen), soll höchstens 1,70 Meter betragen.

c) Der Abstand der Dachaufbauten muss mindestens betragen:

- von der Giebelwand: 1,50 Meter,
- vom First: 0,50 Meter,
- untereinander: 1,00 Meter,
- von der Traufe (in der Dachschräge gemessen) 0,90 Meter.



3) Zwei- und mehrgeschossige Gebäude bis zu einer Dachneigung von 30 Grad

- a) Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Länge 40 Prozent der Dachlänge je Gebäudeseite nicht überschreitet. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern bis zu sieben Meter Breite darf die Länge mehr als 40 Prozent der Dachlänge, aber höchstens 3,00 Meter betragen.
- b) Ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut (einschließlich zum Beispiel Solaranlagen), soll höchstens 1,70 Meter betragen.
- c) Der Abstand der Dachaufbauten muss mindestens betragen:
- vom First: eine Ziegelreihe,
 - von der Traufe: zwei Ziegelreihen.
- d) Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben zulässig.

4) **Zwei- und mehrgeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von über 30 Grad**

- a) Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Länge 40 Prozent der Dachlänge je Gebäudeseite nicht überschreitet. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern bis zu sieben Meter Breite darf die Länge höchstens zwei Meter betragen.
- b) Ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut (einschließlich zum Beispiel Solaranlagen), soll höchstens 1,70 Meter betragen.
- c) Der Abstand der Dachaufbauten muss mindestens betragen:
- von der Giebelwand: 2,00 Meter,
(außer bei Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bis sieben Meter Breite, hier reicht ein Abstand von: 1,00 Meter)
 - vom First: 0,50 Meter,
 - untereinander: 2,00 Meter,
 - von der Traufe (in der Dachschräge gemessen) 0,90 Meter.
- d) Bei mehr als einem Dachaufbau pro Dachseite ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

