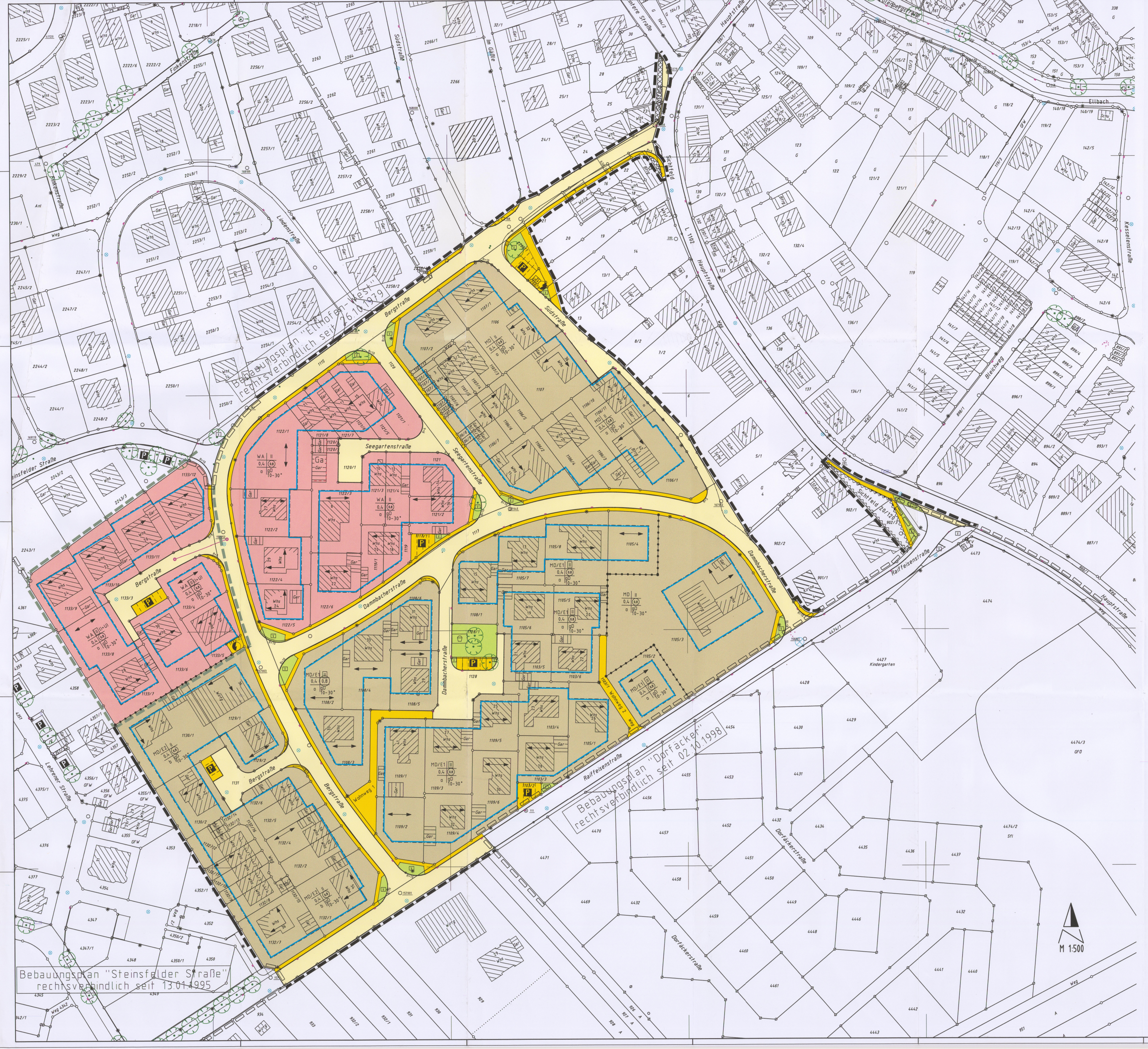
Bebauungsplan "Ellhofen-West" rechtsverbindlich seit 26.10.1979
Bebauungsplan "Dorfäcker" rechtsverbindlich seit 02.10.1998
Bebauungsplan "Steinsfelder Straße" rechtsverbindlich seit 13.01.1995
Bergstraße
Seegartenstraße
Dammbacherstraße
Südstraße
Raiffeisenstraße
Hauptstraße
L 1102
Lindenstraße
Finkenstraße
Steinsfelder Straße
Lehrener Straße
Dorfäckerstraße
Kesselenstraße
Bleichweg
Ellbach
Sichtfeld 20/120
Sichtfeld
Wohnweg 1
Wohnweg 2
WA II 0,4 0,8 o gD 10-30°
MD II 0,4 0,8 o gD 10-30°
MD/E1 II 0,4 0,8 o gD 10-30°
MD/E2 II 0,4 0,8 b gD 10-30°
4427 Kindergarten
M 1:500

Kreis Heilbronn

Gemeinde Ellhofen

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " DAMMBACHER - BEIM SEEGÄRTLE "

A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind die §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I.S. 341) und § 111 der Landesbauordnung für Baden- Württemberg vom 11. April 1972 (Gesetzblatt S. 109)

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften, werden aufgehoben.

C) Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	W A
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) eine Intensivhaltung von Mastschweinen oder Hühnern ist nicht zulässig.	M D
Dorfgebiet eingeschränkt (§ 5 (3) BauNVO) zulässig sind Abs. 2: Ziffer 1, 2, 3, 6 und 9 eine Intensivhaltung von Mastschweinen oder Hühnern ist nicht zulässig.	M D/E 1
Dorfgebiet eingeschränkt (§ 5 (3) BauNVO) zulässig sind Abs. 2: Ziffer 1, 2, 6 und 9 (Ziffer 3 Wohngebäude sind nur im wirtschaftlichen Zusammenhang mit Ziffer 1, 2, 6 und 9 zugelassen.) Eine Intensivhaltung von Mastschweinen oder Hühnern ist nicht zulässig.	M D/E 2

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 17 BauNVO)

Zahl der Voll-Geschosse (Z)	Grundflächen-zahl (GRZ)	Geschoßflächen-zahl (GFZ)
II (I+U) od. (I+D)	0,4	(0,8)
II	0,4	(0,8)
III - VII	0,4	(1,1)

+ max. Tiefg.-Fläche

Entsprechend § 21a (5) BauNVO ist die zulässige Geschoßfläche um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu vergrößern.

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in Verb. mit § 2 (4) LBO)

nach Eintrag im Lageplan

In den Höhen gestaffelte Baukörper

Mind. 3 - max. 7 Vollgeschosse III - VII

Die Gliederung in der Höhe ist im Rahmen der festgesetzten Vollgeschosse zwingend.

1.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1b BBauG in Verb. mit § 22 (2) und (4) BauNVO)

1.21 Offene Bauweise o

1.24 Besondere (abweichende) Bauweise offen, jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig b

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1b BBauG)

Hauptachsen der baulichen Anlagen nach Eintrag im Lageplan.

1.4 Grünfläche (Kinderspielplatz) (§ 9 (1) Nr. 8 BBauG)

1.5 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage (im Sinne von § 127 (2) Nr. 3 BBauG)

1.6 Zugänge und Zufahrten zur L 1102 (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)

Die im Lageplan besonders bezeichneten Grundstücke haben keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zur L 1102.

1.7 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

Das im Lageplan angegebene Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO und § 4 GO)

Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachform (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) nach Eintrag im Lageplan

2.2 Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) nach Eintrag im Lageplan

Bei Doppelhäuser und Hausgruppen sind im Rahmen der Festsetzung dieselben Dachformen und Dachneigungen einzuhalten.

2.3 Gebäudehöhen (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes

Z II wahlweise (I+U) oder (I+D) max. 4,80 m

Z II max. 6,20 m

2.4 Versorgungsleitungen

Sämtliche der Versorgung dienende Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.5 Einfriedigungen (§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

2.51 MD/E + W A
Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen nicht zugelassen.

2.52 MD
Keine Festsetzung

3. Hinweis

3.1 Oberflächenwasser der L 1102

Aus dem einzelnen Baugrundstück darf der L 1102 kein Abwasser zugeleitet werden, ferner darf durch Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches der Abfluß des Oberflächenwassers der L 1102 nicht verändert werden. Falls durch Auffüllungen usw. Veränderungen an bestehenden Straßengräben oder sonstigen Wasserableitungen erforderlich werden, gehen die Kosten zu Lasten der Gemeinde Ellhofen.

LEGENDE

zum Bebauungsplan " DAMMBACHER - BEIM SEEGÄRTLE "

Bauland Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) BBauG und § 4 BauNVO)	WA
Bauland Dorfgebiet/eingeschränkt (§ 9 (1) BBauG und § 5 (3) BauNVO) MD/E1 zulässig § 5(2) Ziff. 1,2,3,6 und 9 MD/E2 zulässig § 5(2) Ziff. 1,2,6 und 9	MD/E
Bauland Dorfgebiet (§ 9 (1) BBauG und § 5 BauNVO)	MD
Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 8 BBauG) - Kinderspielplatz -	🟩
Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage (im Sinne von § 127 (2) Nr. 3 BBauG)	V
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG)	Fahrbahn Wohnweg Gehweg
Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG)	P
Höhenlage (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG)	Geländehöhen 240,00 Festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen (240,00)
Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Ziff. 5 BBauG)	
Fläche für Transformatorenstation	◐
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	
2 Vollgeschosse	II
1 Vollgeschoss und ein anrechenbares Vollgeschoss (Untergeschoss) oder ein anrechenbares Vollgeschoss (Dachgeschoss)	II
In der Höhe gestaffelte Baukörper (Gliederung im Rahmen der festgesetzten Vollgeschosse zwingend)	
2 römische Ziffern als unterste und oberste Grenze	z.B. III - VII
Grundflächenzahl (Höchstwert) (§ 19 BauNVO)	z.B. 0,4
Geschossflächenzahl (Höchstwert) (§ 20 BauNVO)	z.B. (0,8)
Bauweise : (§ 9 (1) Ziff. 1b BBauG in Verb. mit § 22 (2) und (4) BauNVO)	
offene Bauweise	o
besondere abweichende Bauweise offen, jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.	
Hauptachsen der baulichen Anlagen	↔ ⌊
Dachform (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)	
geneigtes Dach (Satteldach, Pultdach, versetztes Satteldach)	gD
Flachdach	FLD
Garagen	Ga
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (1) BauNVO)	
Projektierte Grundstücksgrenzen	
Vorläufige Nummer der neuen Flurstücke	③
Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)	
Begrenzungslinie der Verkehrsflächen ohne Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (5) BBauG)	
Grenze von benachbarten Bebauungsplänen, die Teile aufgehoben haben	
Grenze des Deckblattes vom 16.07.1974	

BEGRÜNDUNG

Nach § 9 (6) BBauG zum Bebauungsplan " DAMMBACHER - BEIM SEEGÄRTLE "

Öffentliche Erfordernis

Die Zielsetzungen des Gemeinderats, sowie die starke Nachfrage nach Bauland, bedingen die Erschließung des Baugebiets.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist ca. 5,6 ha groß (ca. 47 Bauplätze).

Städtebauliche Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan soll ein Teil der im Flächennutzungsplan vorgesehenen südwestlichen Ortserweiterung verwirklicht werden. Im östlichen und südlichen Bereich ist wegen der Nachbarschaft zum bestehenden Ortsteil und der zwei Aussiedlerhöfe südlich der Straße B (FW 28) Dorfgebiet geplant. Im übrigen Planbereich ist Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Geschoßzahl ist mit Ausnahme des nordwestlichen Teils ein- und zweigeschossig geplant, während der nordwestliche Teil einen Teilabschnitt einer höhergezonten Überbauung darstellt.

Eine Erweiterung des Baugebiets ist in westlicher Richtung durch die vorgesehene Straßenführung gesichert.

Rechtsvorgänge und Besitzverhältnisse

Die Grundstücksflächen sind in Privateigentum, die Bodenordnung soll auf freiwilliger Basis erreicht werden.

Erschließung

Die Erschließung soll über drei Wohnsammelstraßen, eine kleinere Verbindungsstraße, sowie durch kleinere Stichstraßen erfolgen. Die Straßen sind so trassiert, daß der Verkehr sich hauptsächlich auf dem projektierten Anschluß der "Straße B" (FW 28) mit der L 1102 ausrichtet und der bestehende Anschluß OW 13 - L 1102 nicht wesentlich mehr belastet wird.
Eine Linksabbiegerspur wird in der L 1102 nicht notwendig werden, da das Verkehrsaufkommen aus Richtung Lehrensteinsfeld zum Baugebiet gering sein wird, ferner sind Pläne da, die L 1102 zwischen Lehrensteinsfeld und Ellhofen in westlicher Richtung an die B 39a anzuschließen, dies würde die Ortsdurchfahrt beträchtlich entlasten.
Für den ruhenden, öffentlichen Verkehr sind über das Gebiet 24 öffentliche Parkplätze ausgewiesen, bei der geplanten nördlichen Erweiterung kommen weitere 29 Parkplätze hinzu. Eine Längsparkierung wird nicht erforderlich werden, sodass der geplante Querschnitt der Fahrbahn ausreicht.

Versorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert, die Stromversorgung kann über noch zu bauende Stationen erreicht werden.

Entsorgung

Das Gebiet kann an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen betragen ungefähr :

Anlage der Versorgungsleitungen	ca. DM 300 000,00
Ausbau der Straßen, Wege und Parkplätze	ca. DM 500 000,00
Insgesamt	ca. DM 800 000,00

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans:

Die Änderung berücksichtigt die Anregungen nach Bedenken der im Süden liegenden Aussiedler, welche im Bebauungsplanverfahren vorgebracht wurden und vom Landwirtschaftsamt und Gesundheitsamt unterstützt wurden. Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs wurde vom Dorfgebiet in eingeschränktes Dorfgebiet (mit der Einschränkung, dass Wohngebäude nur in Verbindung mit landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung zugelassen sind), geändert. Außerdem wurde das "Allgemeine Wohngebiet" verkleinert und der Anspruch der Gemeinde in nächster Nähe der Aussiedlerhöfe ausgewiesen. Die Gemeinde als Umlegungsträger verpflichtet sich in dem Umlegungsvertrag auf die Nachbarschaft der Aussiedler und der möglichen Immissionen hinzuweisen. Bei der Zuteilungsverhandlung mit den Eigentümern, welche durch die Änderung betroffen sind, wurden die Bedenken besprochen, es bestehen auf Seiten der Umlegungsteilnehmer keine Zweifel bezüglich möglicher Belästigungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe.

Verfahrensvermerke

Als Entwurf	gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 26.02.1973
Als Satzung	gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 15.05.1973 Niederschrift Nr. .--.
Genehmigt	gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn vom 28.06.1973, Nr. 30/612.21
Öffentlich ausgelegt	gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt ab 07.07.1973
In Kraft getreten	gemäß § 12 BBauG am 07.07.1973 laut Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ellhofen Nr. 27 vom 07.07.1973
Zur Urkunde	Bürgermeisteramt Ellhofen

....
Bürgermeister

Textliche Festsetzung zur 1.Änderung des Bebauungsplans "DAMMBACHER-SEEGÄRTLE" (durch Deckblatt)

In Ergänzung der Planzeichnung gelten die textlichen Festsetzungen uneingeschränkt auch für den zu ändernden Planbereich.

Begründung zur 1.Änderung des Bebauungsplans "DAMMBACHER-SEEGÄRTLE"

Die in der Zeit zwischen der Aufstellung des Bebauungsplans und heute eingetretene Marktlage am Wohnungsmarkt bedingen die Änderung des Bebauungsplans. Anstelle der 3 - 7 geschossigen Bebauung sollen nun Einzelhäuser mit der Geschoßzahl (I+U) festgesetzt werden.
Die von städtebaulicher Sicht gewollte Verdichtung und Höhenzonung wird aus den genannten Gründen aufgegeben. Dadurch verliert der Entwurf an beabsichtigter Spannung. Es wird dennoch eine gute Konzeption erreicht.

Durch die Änderung soll das Baugebiet "Dammbacher beim Seegärtle" städtebaulich abgerundet werden. Einer Entwicklung in nordwestlicher Richtung wird nicht vorgegriffen.

Änderung:
Geschoßzahl vom III-VII in I+U
Bauweise von b in offene Bauweise
Geschoßflächenzahl von 1,1 in 0,8
Dachform von Flachdach in geneigtes Dach 10-30

Geltungsbereich der 1.Änderung Flst. 1133/1, 1133/2 und 1133/3 Straße

Legende der Änderung
Grenze des räumlichen Geltungsbereich der Änderung

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung (Deckblatt)

Als Entwurf	gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 06.08.1974
Als Satzung	gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 03.12.1974 Niederschrift Nr. ......§ 294...
Genehmigt	gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn vom 27.02.1975 Nr. 30/621.21
Öffentlich ausgelegt	gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt ab 14.03.1975
In Kraft getreten	gemäß § 12 BBauG am 14.03.1975 laut Bekanntmachung im Mitteilungsblatt Nr. 11 vom 14.03.1975
Zur Urkunde	Bürgermeisteramt Ellhofen

....
Bürgermeister

Kreis Heilbronn Anlage 1

Gemeinde Ellhofen

BEBAUUNGSPLAN

"DAMMBACHER BEIM SEEGÄRTLE"

Maßstab 1:500

Geändert aufgrund Anregungen und Bedenken:
Bietigheim, den 18. Febr. 1973

Gefertigt: Bietigheim, 4.2.1972/21.2.1973

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken: Ausschuss von Intensivtierhaltung im Dorfgebiet Ziff. 1.11. Textl. einer Trafostation im Lageplan Flst. vorl. Nr. 15,16/2,17/2,18/2,19/3

Bietigheim, 15.5.1973

1. Änderung durch Deckblatt: Bietigheim, den 16.7.1974

Für die 1. Neufertigung Bietigheim-Bissingen, den 05.02.2001

Anlagen :
Anlage 1 Lageplan mit Textteil, Legende und Begründung M 1:500