

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

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)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (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 Entriedigung 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 Entriedigungen

(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

2.51 MD/E + WA
Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Entriedigungen 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 Straßenrändern oder sonstigen Wasserableitungen erforderlich werden, gehen die Kosten zu Lasten der Gemeinde Ellhofen.

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 Geschoszahl (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: Geschoszahl 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

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

Straße