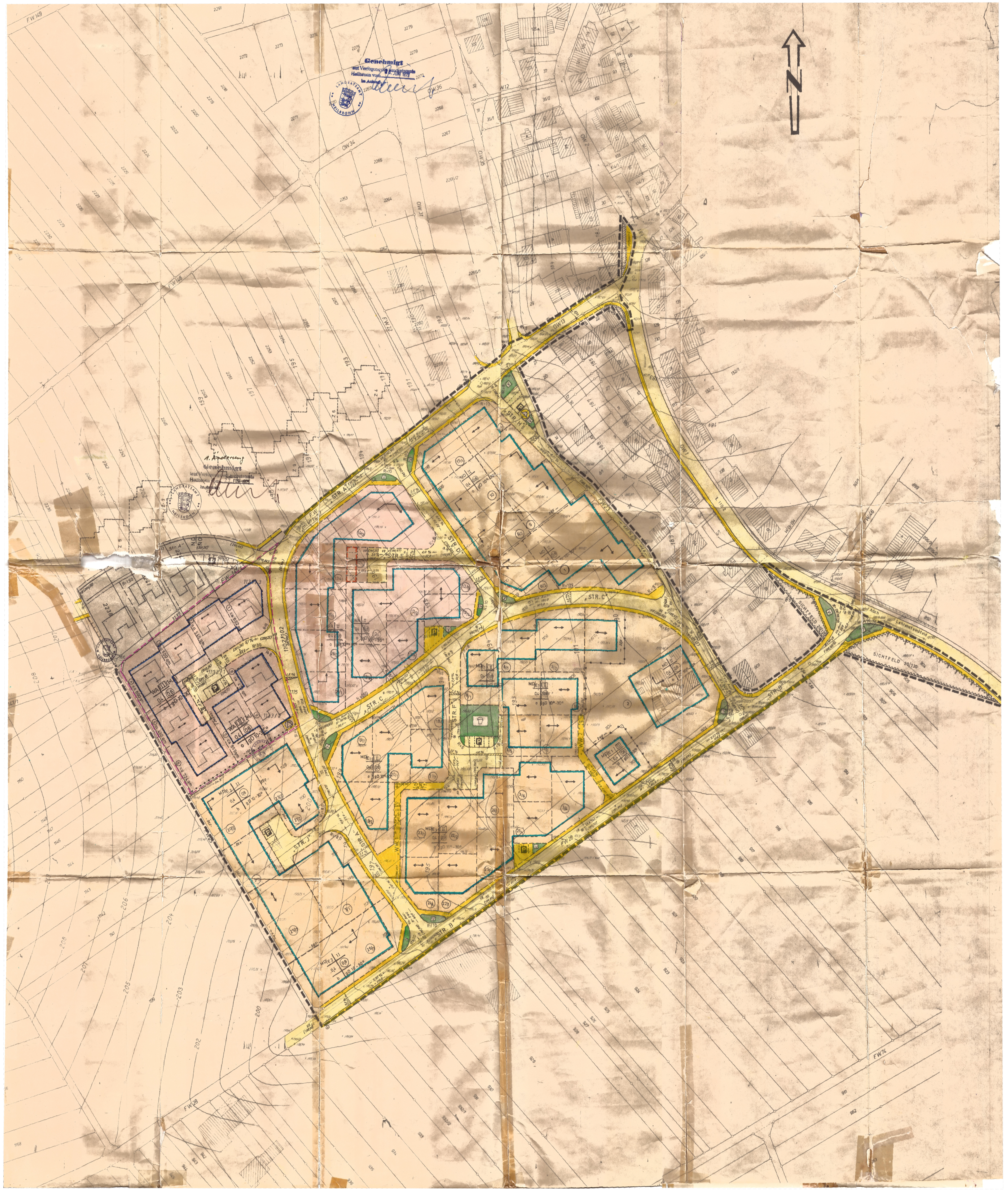

Genehmigt
laut Verfügung des Landratsamts
Heilbronn vom 28. JUNI 1973
Im Auftrag

1. Änderung
Genehmigt
laut Verfügung des Landratsamts
Heilbronn vom 27. FEB. 1975
Im Auftrag

Kreis Heilbronn
Gemeinde Ellhofen

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " DAMMBACHER - BEIM SEEGÄRTLE "

A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind §§ 2 u.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 u.BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 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: Ziff.1, 2, 3, 6 u. 9 eine Intensivhaltung von Mastschweinen oder Hühnern ist nicht zulässig.	M D/E 1
Dorfgebiet eingeschränkt § 5 (3) BauNVO zulässig sind Abs.2: Ziff.1, 2, 6 u.9 (Ziff.3 Wohngebäude sind nur im wirtschaftlichen Zusammenhang mit Ziff. 1, 2, 6 u.9 zugelassen)Eine Intensivhaltung von Mastschweinen oder Hühnern ist nicht zulässig.	M D/E 2

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

Zahl der Vollgeschosse 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.

1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in V. mit § 2 (4) LBO)

nach Eintrag im Lageplan

In den Höhen gestaffelte Baukörper

Mind. 3 - max. 7 Vollgesch. III - VII

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

V

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

1.21 Offene Bauweise o

1.24 Besondere (abweichende) Bauweise offen,jedoch Gebäude über 5C 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 § 127 (2) Nr. 3 BBauG)

1.6 Zugänge und Zufahrten zur L 1102
(§ 9 (1) Nr. 5 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. Bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 111 LBO u. § 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) od. (I+D) max. 4,80 m
Z II max. 6,20 m

24
2.5 Versorgungsleitungen
Sämtliche der Versorgung dienenden 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.

1.52 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 Geltungsbereichs 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 u. § 4 BauNVO)	WA
Bauland Dorfgebiet/eingeschränkt (§ 9 (1) BBauG und § 5 (3) BauNVO)	MD/E
Bauland Dorfgebiet (§ 9 (1) BBauG u. § 5 BauNVO) MD/E 1 zulässig § 5 (2) Ziff. 1,2,3,6 u.9 MD/E 2 " § 5 (2) Ziff. 1,2,6 u.9	MD
Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 8 BBauG) - Kinderspielplatz -	🟩
Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage (i.S.v. 127 (2) 3 BBauG)	V
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG)	Fahrbahn Wohnweg Gehweg
Öffentliche Prkfläche (§ 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 V. mit § 22 (2 u. 4) BauNVO) offene Bauweise	o
besondere abweichende Bauweise offen,jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.	b
Hauptsachen 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)	●-●-●
[illegible] Grundstücksgrenzen	- - -
Vorläufige Nummer der neuen Flurstücke	③
Sichtflächen (§ 9 (1) 4 BBauG)	◺
Begrenzungslinie der Verkehrsflächen ohne Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)	ꟾꟾꟾꟾꟾꟾꟾꟾꟾꟾ
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan (§ 9 (5) BBauG)	▬ ▬ ▬

Textliche Festsetzung zur 1.Änderung Beb.Plan "DAMMBACHER-SEEGÄRTLE" (durch Deckblatt)

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

Begründung zur 1.Änderung des Beb.plans "DAMMBACHER-SEEGÄRTLE"

Die in der Zeit zwischen der Aufstellung des Bebauungsplans und heute eingetretenen Marktlage am Wohnungsmarkt bedingen die Änderung des Beb.plans. 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 v. III - VII in I + U
Bauweise von b in offene Bauweise
Geschoßflächenzahl v. 1,1 in 0,8
Dachform v.Flachdach in geneigtes Dach 10-30

Geltungsbereich der 1.Änderung Flst. 1133/1, 1133/2 u. 1133/3

legende zur Änderung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Verfahrensvermerke zur 1.Änderung (Deckblatt)

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom ......6. August 1974......
Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am ....3. Dez. 1974..Niederschrift Nr. ......§ 294..
Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes vom 27.2.1975. Nr. 30/612.21
Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt ~~vom~~ .06.......... bis 14. März 1975.........
In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am .14. März 1975.
lt.Bekanntmachung im Amtsblatt Nr 11 vom 14.3.75
Zur Urkunde Bürgermeisteramt Ellhofen

....
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

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

Öffentliches 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 Str. 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 Bais 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 "Str. 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 ent- [illegible]
öffentliche Parkplätze ausgewiesen, bei [illegible] weiterung kommen weitere 29 Parkplätze dazu. Eine Längsparkierung wird nicht erforderlich werden, sodass der geplante Querschnitt der Fahrbahn ausreicht.

Versorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert, die Stromversorung kann über noch zu bauende Stationen ebenfalls 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 u. 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.

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß von ...26. Februar 1973.......
Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am ..15. Mai 1973... Niederschrift Nr. .....
Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn vom 28. Juni 1973, Nr. 30/612.21....
Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt ~~vom~~ ab 7. Juli 1973.... ~~bis~~ ....
In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am ....7. Juli 1973...
lt. Bekanntmachung Mitteilungsblatt, Nr. 27 vom 7.7.73
Zur Urkunde Bürgermeisteramt Ellhofen d. Gde. Ellhofen

....
Bürgermeister

Kreis Heilbronn Anlage 1

Gemeinde Ellhofen

BEBAUUNGSPLAN

„DAMMBACHER BEIM SEEGÄRTLE"

Gemeinde Ellhofen
Eing. 19. JULI 1974

Maßstab 1:500

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

Ergänzt aufgrund Anreg.u. Bedenken:Ausschuss von Intensivtierhaltung im Dorfgebiet Ziff.1.11.Textt. einer Trafostation im Lpl. 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

ALFRED RAUSCHMAIER
BEEID. UND ÖFFENTL. BEST. INGENIEUR
FÜR VERMESSUNGSTECHNIK
712 BIETIGHEIM
TANNENBERGSTRASSE 43 - TEL. 51080

Gefertigt :
Bietigheim, 4.2.1972/21.2.1973

Für die . Fertigung
Bietigheim, 21. Febr. 1973

gez. RAUSCHMAIER gez. RAUSCHMAIER

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