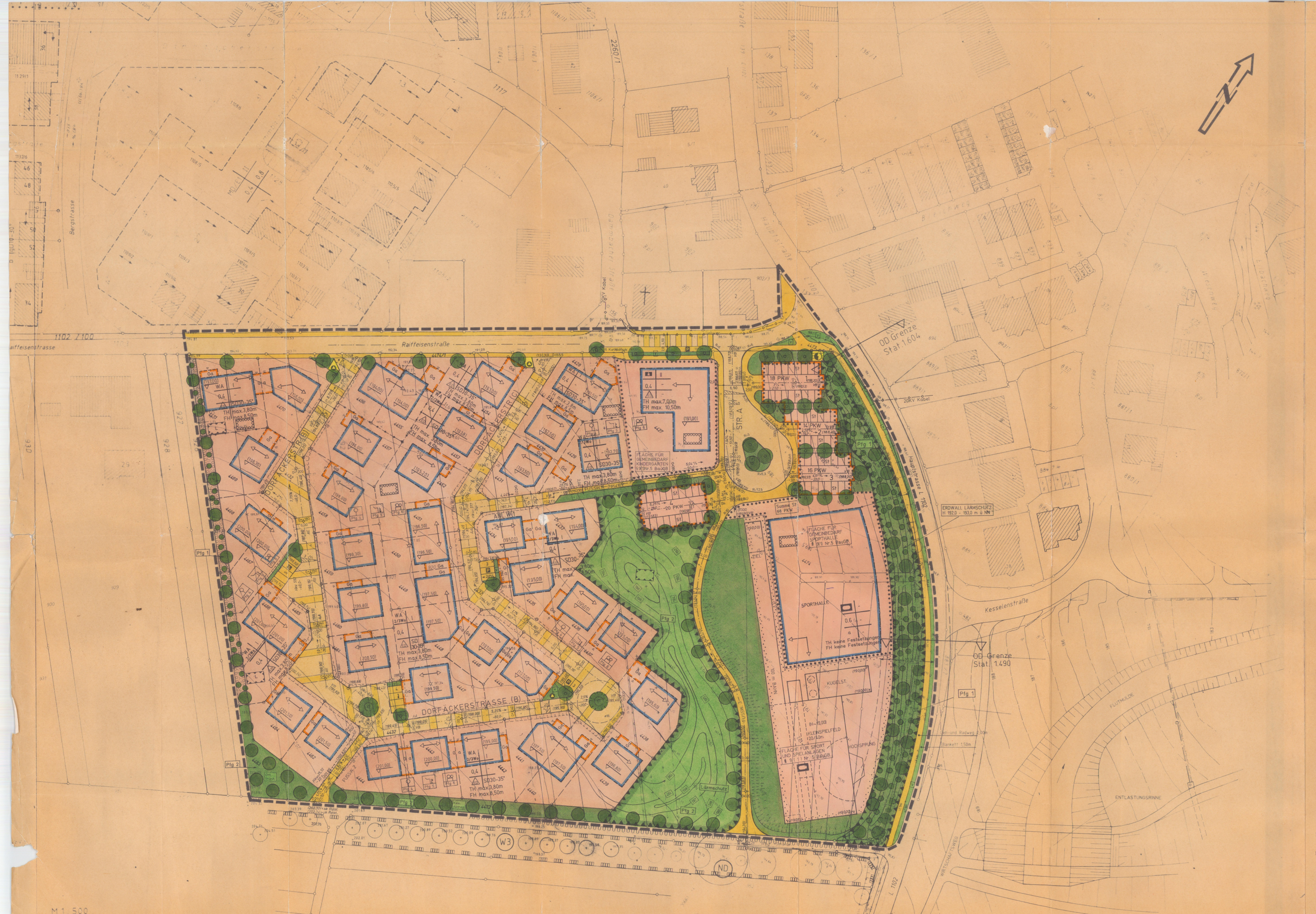


KREIS HEILBRONN

GEMEINDE ELLHOFEN

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN "DORFÄCKER"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253), zuletzt geändert durch Art.2 des Magnetschwebebahnplanungsg vom 23.11.1994 (BGBl.I.S.3486).
2. die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II.S. 885, 1124) und zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBL.I.S.466).
3. die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl.1991 I.S.58)
4. die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617).
5. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889), geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl.I S.205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl.I S.1458)
6. Das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 29.03.1995 (GBl.S.385).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO genannten Nutzungen.
Nr.1. Wohngebäude,
Nr.2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Nr.3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Nr.1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr.2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr.3. Anlagen für Verwaltungen,
Nr.4. Gartenbaubetriebe,
Nr.5. Tankstellen.

Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO
Abweichungen von der EFH sind maximal um 0,3 m nach unten zulässig.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze.

1.2.3 Vollgeschosse (Z) nach § 20 Abs.1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs.6 LBO

1.2.4 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Firsthöhen (FH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder wenn diese nicht festgesetzt ist, von einer anderen, von der Baugenehmigungsbehörde festzulegenden EFH bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen.

TH maximal 3,80,	FH maximal 8,50
TH maximal 7,00,	FH maximal 10,50
TH keine Festsetzungen	FH keine Festsetzungen

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

1.3.1 offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO, jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 abweichende Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO
Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, jedoch ohne die Beschränkung der Gebäudelänge.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

Gemäß § 23 Abs.3 Satz 3 dürfen Wintergärten als Anbau die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 3,00 m auf der gesamten Gebäudelänge überschreiten.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen zulässig. Abweichungen bis zu 5° sind zulässig.

1.6 NEBENANLAGEN

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

1.6.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze
Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

1.6.2 Stellplätze
Nicht überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche, jedoch nur im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen oder auf den besonders gekennzeichneten Flächen, zulässig.

1.6.3 sonstige Nebengebäude
Sonstige Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs.1 und Gebäude nach § 14 Abs.2, die zur passiven Energiegewinnung beitragen, z.B Wintergärten, sind einzeln bis zu einer Grundfläche von 16 m² und insgesamt bis zu einer Grundfläche von 22 m² auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6.4 sonstige Nebengebäude
Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind gmäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, SOWIE FÜR SPORTANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.7.1 Kindergarten
Zulässig sind Gebäude und Nebenanlagen, die der Kinderbetreuung dienen. Wohnungen für Aufsichtspersonen sind ebenfalls zulässig. Ausnahmsweise können Gebäude und Nebenanlagen zugelassen werden, die der Betreuung anderer Personengruppen dienen.

1.7.2 Sporthalle
Zulässig sind geschlossene Hallen und deren Nebenanlagen, die sportlichen Zwecken oder festlichen Veranstaltungen dienen.

1.7.3 Sportanlagen
Zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke einschließlich der dafür benötigten, in der Grundfläche untergeordneten Gebäude.

1.8 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Eine dritte Wohnung kann bei Einzelhäusern zugelassen werden.

1.9 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTFLÄCHEN)

§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten. Sichtbehindernd sind Hindernisse jeder Art in einer Hohe ab 0,80 m über Straßenoberkante. Dies gilt auch für abgestellte Fahrzeuge.

1.10 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 in Verbindung mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragenen Maße der Verkehrsflächen können aus funktionalen und technischen Gründen um bis zu 20 % über- oder unterschritten werden.

1.10.1 Fahrbahn

1.10.2 Fußweg

1.10.3 Fußweg, Radfahren frei

1.10.4 Mischverkehrsfläche

1.10.5 Öffentliche Parkplätze

1.10.6 Verkehrsgrünfläche

1.10.7 Höhenlage der Verkehrsflächen

1.11 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.11.1 Umspannstation

1.11.2 Flächen für Abfall- oder Wertstoffbehälter

1.12 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.1 Nr.5 LBO

1.12.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.12.2 Straßenbeleuchtung
Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

1.12.3 20kV Erdkabel der EVS.

1.13 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.13.1 öffentliche Grünfläche Freizeit, Spiel, Erholung
Zulässig sind Anlagen, die der Freizeitgestaltung, dem Spiel und der Erholung dienen.

1.13.2 öffentliche Grünfläche Erdwall
Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, die der Eingrünung der Sportanlagen und dem Lärmschutz dienen.

1.14 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImmSchG, SOWIE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG SOLCHER EIN-WIRKUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr.24 in Verb. mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.14.1 Es sind Erdaufschüttungen, -wälle und sonstige Anlagen zulässig, die dazu dienen, den von den Sportanlagen ausgehenden Lärm auf die anschließenden Wohnbauflächen zu reduzieren. Die Erdmodellierungen sind bis 1,00 m über oder unter dem im Lageplan festgesetzten Höhen zulässig.

1.14.2 passive Lärmschutzmaßnahmen
Im westlichen Teil des Plangebietes werden die Orientierungswerte für die Lärmimmissionen der BAB 81 nachts leicht überschritten. Es sind deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume, vorzusehen.

1.15 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

1.15.1 Betonfuß
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

1.15.2 Straßenböschungen
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

1.16 FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT ODER DIE FÜR DEN ABBAU VON MINERALIEN BESTIMMT SIND

§ 9 Abs.5 BauGB

Das Plangebiet „Dorfäcker“ liegt innerhalb der Bergberechtigung „Sulzbacher Grubenfeld III“ des Landes Baden Württemberg, die dazu berechtigt, Steinsalz aufzusuchen und zu gewinnen. Eine Gewinnung fand in diesem Feld bisher nicht statt.
Sollte zukünftig Steinsalz aufgesucht und gewonnen werden, sind bergbauliche Einwirkungen auf die Oberfläche möglich und zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl.I S.1310) wird Schadensersatz nach §§ 115 ff BBergG geleistet.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 74 Abs.7 LBO

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

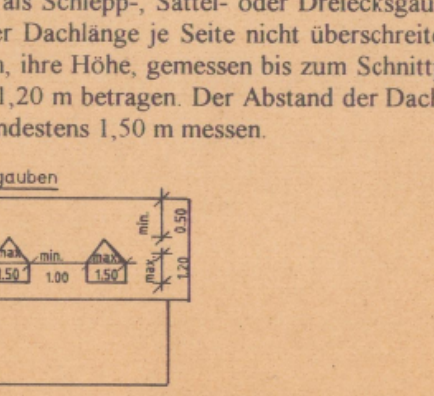
2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad

a) Wohngebäude: Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 35 °. Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.
b) Freistehende Garagen sind mit Satteldach in einer Dachneigung von 20 - 25° zulässig.
c) Garagen, die an das Wohngebäude angebaut oder in dieses integriert sind, sind nur mit der gleichen Dachneigung wie das Wohngebäude zulässig.
d) Flachdächer sind bei Garagen und Nebengebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 0,10 m substratüberdeckt und gärtnerisch gestaltet sind.
e) Einfache Stellplatzüberdachungen sind in Form von Pergolen oder als Rankgerüste in Holzbauweise zulässig.

2.1.2 Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten
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. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten sind als Schlepp-, Sattel- oder Dreiecksgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzelänge darf maximal 2,40 m, ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut, maximal 1,20 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 1,50 m messen.



2.1.4 Dachausschnitte
Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.1.5 Fassadengestaltung
Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen in gedeckten Farbtönen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.2 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs.1 Nr.4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig.

2.3 GESTALTUNG DER AUßENANLAGEN UND EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.3.1 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

a) Lebende Einfriedigungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, daß sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

b) Sockelmauern sind bis 0,30 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze zulässig.

c) Zäune sind bis maximal 1,00 m Höhe als Holzzäune mit senkrecht angeordneten Staketen zulässig.

2.3.2 Stützmauern sind nur aus heimischem Natursteinen, wie Muschelkalk oder Sandstein, oder aus Holz zulässig.

2.3.3 Sichtschutzeinrichtungen
Bauliche Sichtschutzeinrichtungen sind in Mauerwerk oder Holz auszuführen. Sie sind durch einen Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Tiefe von den öffentlichen Flächen abzusetzen und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis max. 3,00 m uber die Gebäudefront hinaus und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.3.4 Müllbehälterstandplätze
Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zuschützen. Die Einfassungen sind aus Holz oder verputztem Mauerwerk auszuführen.

2.3.5 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten
Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.4 STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN

§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze anzulegen. Die Nachkommastellen sind auf die nächste Zahl aufzurunden. Bei Einfamilienwohnhäusern und Doppelhaushälften sind mindestens 2 Stellplätze zu erstellen.

3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 PFLANZGEBOTE

Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlußabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

3.1.1 Gehölzstreifen - Pfg 1 -

Die im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen „Pfg 1“ sind mit heimischen Kern- und Steinobstbäumen als Hochstämmen, sowie mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen und zu unterhalten.

Folgende Arten werden dieser Forderung gerecht:

Apfelhochstämme	Birnenhochstämme
Mostsorten:	
Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
Gehrer's Rambour	Champagner Bratbirne
Bittenfelder	Oberösterreich. Weinbirne
Bohnapfel	Gelbmöstler
Tafelsorten:	
Berlepsch	Gute Luise
Brettacher	Conference
Champagner-Renette	Gellerts Butterbirne
Gewürzluiken	Köstliche aus Charneu
Glockenapfel	Stuttgarter Geißhirtle
Gravensteiner	Pastorenbirne
Jacob-Fischer	
James Grieve	
Kaiser Wilhelm	
Roter Boskop	
Theuringer Rambour	
Öhringer Blutstreifling	
Zabergäu-Renette	
Zuccalmaglios-Renette	
Sträucher:	
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crategus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea *L.*
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathatica
Heckenrose	Rosa canina *L.*
Brombeere	Rubus fruticosus
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix minimalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wasserschneeball	Viburnum opulus

3.1.2 Hochstämmige Obstbäume - Pfg 2 -

Auf der im Lageplan eingetragenen und mit „Pfg 2“ gekennzeichneten Fläche sind hochstämmige Obstbäume im Abstand von etwa 10 m zu pflanzen und zu unterhalten. Der Untergrund ist als Naturwiese anzulegen und maximal dreimal im Jahr zu mähen. Es werden die Obstarten der Ziffer 3.1.1 empfohlen.

3.1.3 Hochstämmige großkronige Laubbäume - Pfg 3 -

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 4 m² unbefestigte Fläche vorzusehen. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verscoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Folgende Arten werden der Forderung gerecht:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn eingeriffelt	Crategus monogyna
Holzapfel	Malus sylvestris
Waldkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus pyraster
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Bruchweide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuß	Juglans regia

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

3.1.4 Pflanzgebot je Baugrundstück - Pfg 4 -

Pro Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die Arten der Nr. 3.1.3 werden dieser Forderung gerecht. Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich des Baumes sind 4 m² unbefestigte Fläche vorzusehen.

3.1.5 Außenwandbegrünung durch Rankgewächse und Strauchgruppen - Pfg 5 -

Außenwandflächen von Garagen und Nebengebäuden sind zu begrünen. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht sein. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Rankgewächse:	
Pfeifenwinde	Aristolochia
Trompetenblume	Campsis radicans
Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum *L.*
Geißblatt	Lonicera xylosteum
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Weintraube	Vitus vinifera

Kletterrosen und Spalierobst sind ebenfalls zulässig.

3.1.6 Dachbegrünung - Pfg 6 -

Flachdächer sind zu begrünen. Die Artenzusammenstellung soll sich der potentiell natürlichen Vegetation annähern. Es sind deshalb trockenheitsverträgliche und anspruchslose Stauden und Gräser zu pflanzen. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Submediterrane Raukenflur (wärmeliebend):	
Sophienkraut	Descurainia sophia *L.*
Loesels Rauke	Sisymbrium loeselii *L.*
Riesen Rauke	Sisymbrium altissimum *L.*
Natterkopfflur (auf Kalkschotter):	
Stolzer Heinrich	Echium vulgare *L.*
Weißer Steinklee	Melilotus albus *Med.*
Gebräuchlicher Steinklee	Melilotus officinalis *L.*
Gewöhnliche Nachtkerze	Oenothera biennis *L.*
Trockenrasengesellschaft:	
Fetthenne	Sedum *L.*
Steinbrech	Saxifraga *L.*
Hauswurz	Sempervivum *L.*
Schafschwingel	Festuca ovina *L.*

3.1.7 Naturwiesenflächen

Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche Naturwiesen auszubilden und maximal viermal im Jahr zu mähen.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs.6 BauGB

4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

4.2 BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

4.3 BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Baugrubenaushub und überschüssiges Erdmaterial ist möglichst auf dem gleichen Grundstück unterzubringen.

4.4 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

4.5 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Lärm, entstehen, die zu dulden sind. Von der Hofstelle des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes Ihle können unvermeidbare Immissionen, wie Lärm, Staub und Geruchsbelästigungen ausgehen, die zu dulden sind.

LEGENDE

ZUM BEBAUUNGSPLAN „DORFÄCKER“

	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO
	MAXIMALE ZAHL DER WOHNUNGEN
	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
2/3 Wo	maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte, maximal 3 Wohnungen je Einzelhaus
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
	§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB
zB. (199.5) ▽	maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
zB. 0,4	maximale Grundflächenzahl (GRZ)
zB. I	Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs.1 BauNVO
zB. TH=3,8m	maximale Traufhöhe
zB. FH=8,5m	maximale Firsthöhe
	BAUWEISEN
	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
△ ED	Offene Bauweise, jedoch nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
a	abweichende Bauweise offen, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelange
	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
▬	**Baugrenzen**
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
◁——▷	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	BAUORDNUNGSRECHTL FESTSETZUNGEN
	§ 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 74 Abs.7 LBO
zB. 30-35°	Dachneigung in Altgrad
zB. SD	Satteldach
	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
Ga	Garagen und überdachte Stellplätze
St	Stellplätze
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORTANLAGEN
	§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
	Kindergarten
	Sporthalle
	Sportanlagen
	DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN FLÄCHEN (SICHTFLÄCHEN)
	§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN
	§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.2 BauGB
	Fahrbahn
	Gehweg
	Mischverkehrsfläche
P	Parkflächen
V	Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlage
193.79	Höhenlage der Verkehrsflächen
	VERSORGUNGSFLÄCHEN
	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	Umspannstation
	Flächen für Abfall- und Wertstoffbehälter
	VERSORGUNGSLEITUNGEN
	§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
◇—◇—◇	20 kV Erdkabel der EVS
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
🟩	Freizeit, Spiel, Erholung
🟩	Erdwall
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR UND BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNG ZUR MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImmSchG
	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
	Lärmschutzwälle
L	passive Maßnahmen
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SO WEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND
	§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB
	Straßenböschungen
X X X X X	FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT
	§ 9 Abs.5 BauGB
	PFLANZGEBOT
	§ 8a Abs.1 BNatSchG, § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	- Pfg 1 - Gehölzstreifen
	- Pfg 2 - Hochstämmige Obstbäume
	- Pfg 3 - Hochstämmige großkronige Laubbäume
Pfg 4	Pflanzgebot je Baugrundstück
Pfg 5	Außenwandbegrünung durch Rankgewächse
Pfg 6	Dachbegrünung
-●-●-●-	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	§ 16 Abs.5 BauNVO
× 189.35	Geländehöhen

NUTZUNGSSCHABLONE (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	—
Bauweise	Dachform und- neigung

maximale Traufhöhe
maximale Firsthöhe

▬ ▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	§ 9 Abs.7 BauGB
zB 916	Flurstücksnummern

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß	gem. § 2 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat am 31.08.1993
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	in der Ellhofener Heimatschau am 12.11.1993 Ausgabe Nr.45
3. Bürgerbeteiligung	gem. § 3 BauGB erfolgte am 09.11.92/12.11.93
4. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange	gemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 15.11.93 und durch Schreiben vom 08.06.1994
5. Auslegungsbeschluß	gem. § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 31.05.1994
6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Ellhofener Heimatschau am 24.06.1994 Nr. 25 Auslegung vom 04.07.1994 bis 04.08.1994
7. Satzungsbeschluß	gem. § 10 BauGB durch Gemeinderatsbeschluß am 28.03.1995
8. Genehmigung/Anzeige	gemäß § 11 BauGB durch das Landratsamt Heilbronn am 14.06.1995 AZ. 30/621.41
9. Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 28.03.1995	gemäß § 2 Abs.4 BauGB durch Gemeinderat am 27.02.1996

VERFAHRENSVERMERKE

nach Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 28.03.1995

10. Auslegungsbeschluß	gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 27.02.1996
11. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange	gemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 06.03.96
12. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat in der Ellhofener Heimatschau am 08.03.1996 Nr. 20 Auslegung vom 18.03.1996 bis 18.04.1996
13. Satzungsbeschluß	gemäß § 10 BauGB durch Gemeinderatsbeschluß am 24.09.1996
14. Genehmigung/Anzeige	gemäß § 11 BauGB durch das Landratsamt Heilbronn am 13.01.1997

VERFAHRENSVERMERKE

nach Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 24.09.1996

15. Auslegungsbeschluß	gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 07.07.1998
16. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange	gemäß § 4 BauGB durch Schreiben vom 17.07.98
17. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat in der Ellhofener Heimatschau am 17.07.98 Nr. 29 Auslegung vom 27.07.98 bis 27.08.98
18. Satzungsbeschluß	gemäß § 10 BauGB durch Gemeinderatsbeschluß am 29.09.98
19. Genehmigung/Anzeige	gemäß § 11 BauGB durch das Landratsamt Heilbronn am
20. Ortsübliche Bekanntmachung nach abgeschlossenem Anzeigeverfahren	gemäß § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am 02.10.98
21. In Kraft getreten	am 02.10.98

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Orginal-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluß vom 29.09.98 zum Ausdruck kommt, überein.

Ellhofen, den 16.10.98

Bürgermeisteramt
Michl
Bürgermeister

Zur Beurkundung

Ellhofen, den 16.10.98

Bürgermeister
Michl
Bürgermeister

Gemeinde Ellhofen Kreis Heilbronn

KREIS HEILBRONN

GEMEINDE ELLHOFEN

Anlage 1

BEBAUUNGSPLAN

„DORFÄCKER“

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt Bietigheim-Biss., den 15.07.1993/30.01.1996	ING.-BÜRO RAUSCHMAIER BAULEITPLANUNG, TIEFBAUPLANUNG UND VERMESSUNG TANNENBERGSTRAßE 43 74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN
Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet: Bietigheim-Biss., den 15.07.1993/kah	ING.-BÜRO RAUSCHMAIER
Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet: Bietigheim-Biss., den 19.05.1994/kah	ING.-BÜRO RAUSCHMAIER
ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken und Gemeinderatsbeschluß vom 28.03.1995 Bietigheim-Bissingen, den 28.03.1995/kah	ING.-BÜRO RAUSCHMAIER
Bebauungsplanentwurf überarbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 30.01.1996	ING.-BÜRO RAUSCHMAIER
Bebauungsplan ausgearbeitet: Bietigheim-Bissingen, den 24.09.1996	ING.-BÜRO RAUSCHMAIER
ergänzt aufgrund Anregungen der Umlegungsbeteiligten Bietigheim-Bissingen, den 18.06.1998/kah	ING.-BÜRO RAUSCHMAIER
redaktionelle Änderungen im Satzungsbeschluß eingearbeitet Bietigheim-Bissingen, den 29.09.1998/kah	ING.-BÜRO RAUSCHMAIER

Anlagen
Anlage 1 Lageplan mit Textteil und Legende
Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan