

# Anlage 2

12

Gemeinde  
Eing. 26. SEP. 1978  
Ellhofen

-1-

KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE ELLHOFEN

BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS § 2 (6) BBauG)

ZUM BEBAUUNGSPLAN "ELLHOFEN - WEST "

Ziff. 2.1 der Begründung  
aufgrund Anregung des Land-  
ratsamts Heilbronn  
vom 7.2.1978 ergänzt  
Bietigheim/Biss., 28.4.1978  
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

ALFRED RAUSCHMAIER  
ING. BÜRO · BIETIGHEIM  
Tannenbergr. 43 · Tel. 51080  
Sucystraße 9 · Tel. 53815

Aufgestellt:

Bietigheim/Biss., 29.9.1976  
ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

ALFRED RAUSCHMAIER  
ING. BÜRO · BIETIGHEIM  
Tannenbergr. 43 · Tel. 51080  
Sucystraße 9 · Tel. 53815

Seite 8 - 10

Begründung zur Ergänzung aufgrund  
Anregungen u. Bedenken u. Gemeinde-  
ratsbeschuß v. 6.12. 1977

Bietigheim/Biss., 7.12. 1977  
ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

ALFRED RAUSCHMAIER  
ING. BÜRO · BIETIGHEIM  
Tannenbergr. 43 · Tel. 51080  
Sucystraße 9 · Tel. 53815

1. Öffentliches Interesse

Die Absicht, das bis heute landwirtschaftlich genutzte Gelände einer baulichen Nutzung zuzuführen, besteht seit mehreren Jahren.

Bedingt durch die anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen, will die Gemeinde den Wünschen der Bauwilligen und der beabsichtigten baulichen Entwicklung von Ellhofen Rechnung tragen. Je nach Bedarf soll das Gebiet in den nächsten Jahren abschnittsweise erschlossen werden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebietsflächen sind im genehmigten Flächennutzungsplan (gen.v.5.12.1972) als "W - Flächen" enthalten.

Aufgrund der Verwaltungsreform wird z.Zt. ein gemeinsamer Flächen - nutzungsplan für den Verwaltungsraum Weinsberg ausgearbeitet. In dem Entwurf des gemeinsamen Flächennutzungsplans sind die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelegenen Flächen auch als Wohngebietsflächen aufgenommen.

3. Einfügung in die örtliche Bauleitplanung

Die Flächen des Bebauungsplans " Ellhofen - West " grenzen im Süden an das bestehende Baugebiet " Dammbacher - Seegärtle " und im Osten an das Wohngebiet Gässlesäcker an. Die im Osten und Süden angrenzenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet und teilweise als Dorfgebiet genutzt. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen werden später ebenfalls einer Bebauung zugeführt. Bei der Planung sind die bestehenden und auf weitere Sicht geplanten nachbarlichen Belange berücksichtigt.

4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Das Gelände hat eine mittlere Neigung in östlicher Richtung (5-8%) und ist durch Feldwege begrenzt. Nach Erschließung des Geländes werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht beeinträchtigt.

Die heutigen Grundstückszuschnitte und deren Abgrenzung lassen eine abschnittsweise Erschließung zu.

Die topografische Lage des geplanten Baugebiets ist in Bezug auf die im Norden und Westen verlaufenden Straßen sehr günstig.

Der im Westen des Gebiets im Abstand von mindestens 150 m von Nord nach Süd verlaufende Höhenrücken, schirmt das Gebiet gegenüber den von der Autobahn und der Zubringerstraße (B 39 a) ausgehenden Lärm - emissionen ab. Die im Norden im Abstand von mindestens 150 m verlaufende Bundesstraße (B 39) liegt im Einschnitt und wird ebenfalls keine be - einträchtigenden Auswirkungen auf das geplante Baugebiet " Ellhofen-West " haben.

## 5. Geplante bauliche Nutzung

Nach dem Entwurf ist in den Randzonen " Allgemeines Wohngebiet " und im Inneren des Geltungsbereichs " Reines Wohngebiet " vor - gesehen.

Entsprechend dem Bedarf, der Topografie und den Wünschen von Bauwilligen ist offene, eingeschossige bis max. zweigeschossige Bauweise geplant.

Dadurch ergibt sich ein differenziertes städtebauliches Konzept, bei dem sich überschaubare kleinere Wohnbereiche ergeben, die trotz ihrer in sich geschlossenen Gruppierung mit den benachbarten Bereichen korrespondieren. Bewirkt durch die Art der Erschließung, die geplanten Grundstückszuschnitte und die festzusetzende Stellung der baulichen Anlagen, ergibt sich eine Staffelung der einzelnen Gebäude zueinander und somit werden eintönige Häuserfluchten vermieden.

## 6. Örtliche Bauvorschriften

### 6.1 Dachform / Dachneigung

Für die Wohngebäude mit einem Vollgeschoß und den Wohn - gebäuden mit einem echten und einem anrechenbaren Voll - geschoß (I+U), sieht der Entwurf Satteldächer oder versetzte Satteldächer mit einer Neigung von  $18 - 23^{\circ}$  vor.

Für die Gebäude mit einem echten Vollgeschoß und einem an - rechenbaren Vollgeschoß im Dachgeschoß sind Satteldächer mit einer Neigung von  $20 - 30^{\circ}$  geplant, während für die zwingend zweigeschossigen Wohngebäude Satteldächer mit  $25 - 30^{\circ}$  Dach - neigung geplant sind.

### 6.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sollten nur dunkle Materialien Verwendung finden. Im übrigen sind keine Auflagen vorgesehen.

### 6.3 Dachaufbauten

Nach Ziff. 2.4 des Textteils sollen Dachaufbauten nicht zulässig sein. Bei den geplanten Dachneigungen wären Dachaufbauten gestalterisch nicht vertretbar.

Die Nutzung der Dachräume ist dennoch gewährleistet, da sich bei der geplanten offenen Bauweise an den Giebelseiten Fenster verwirklichen lassen. Bei der Geschoßzahl I+D ist außerdem wegen der besseren Nutzung der Dachräume ein Kniestock zu - lässig.

### 6.4 Einfriedigungen

Mit der Festsetzung, daß tote Einfriedigungen höher als 0,30 m gegen die öffentliche Fläche nur dann zulässig sind, wenn sie einen Abstand von 1,50 m zur öffentlichen Fläche haben und gegen die öffentliche Fläche abgepflanzt sind, will man den Wünschen der Bauherren auf Einfriedigung ihrer Grundstücke entsprechen und dennoch den öffentlichen Freiraum durch Pflanzen und Sträucher gärtnerisch gestalten.

## 7. Erschließung / Versorgung / Entsorgung

### 7.1 Verkehrerserschließung

#### 7.11 Fahrverkehr

Das geplante Baugebiet wird durch Verlängerung bereits bestehender Ortsstraßen sowie durch kleinere Wohnstraßen zum Teil als Stichstraßen konzipiert, erschlossen.

Dabei ist eine Erweiterung in westlicher Richtung berücksichtigt, die sich auf die " Verl. Bergstraße sowie die " Verl. Lerchen - straße " verteilt.

Die übrigen kleineren Erschließungsstraßen garantieren, bedingt durch die Anzahl der zu erschließenden Bauplätze und die geplante Trassierung, ein geringes Verkehrsaufkommen und ein ruhiges Wohnen. Entsprechend der Bedeutung der einzelnen Straßen wurden die Querschnitte gewählt.

#### 7.12 Fußgängerverkehr

Parallel zu den wichtigen Erschließungsstraßen sind beidseitig Gehwege vorgesehen, während bei den untergeordneten Wohn - straßen, mit Ausnahme der Stichstraßen jeweils ein Gehweg die Fahrbahn begleitet.

Neben den die Fahrbahnen begleitenden Gehwegen sind Anlieger - wege und reine Fußwege geplant. Der in Verlängerung der Finkenstraße geplante Fußweg stellt eine Hauptfußgängerver - bindung von West nach Ost zum Ortszentrum dar.

#### 7.13 Ruhender Verkehr (öffentliche Parkplätze)

Auf das gesamte Gebiet verteilt sind 37 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Weitere Parkplätze bieten die größtenteils breiten Fahrbahnen, auf ihnen kann vielfach mindestens längs geparkt werden.

### 7.2 Entwässerung / Kanalisation

Die Fläche des geplanten Baugebiets ist im Allgemeinen Kanalplan von Ellhofen als Wohngebiet berücksichtigt.

Die Entwässerung erfolgt in nördlicher Richtung, mit Anschluß an bestehende Abwasserleitungen. Die Verkehrsflächen und damit die Entwässerungsmöglichkeiten sind so angelegt, daß der größte Teil des ca. 6,6 ha großen Gesamtgebiets an die bestehende Leitung im FW 22 (westlich der Nelkenstraße) angeschlossen werden kann und somit die bestehenden Leitungen in der Lerchenstraße, Weststraße und Hauptstraße (L 1102) nicht belastet werden.

An diese Leitung NW 600 im FW 22 können folgende Teilflächen des Bebauungsplans " Ellhofen - West " angeschlossen werden:

a 1)	<u>Gewand Weinsberger Weg</u> (nördlich zwischen FW 149 u. FW 139 gelegen)			
		gesamt	ca. 1,5	ha
a 2)	<u>Gewand Gässlesäcker</u> (zwischen FW 148 u. FW 149) bis auf eine kleine Teilfläche von ca. 0,4 ha ebenfalls mit		ca. 2,1	ha
a 3)	<u>Gewand Hinter dem Dorf</u> (zwischen Bergstraße u. FW 148) mit einer westlichen Teilfläche von		ca. 0,8	ha
<hr/>				
	insgesamt können an den Kanal im FW 22		ca. 4,4	ha

angeschlossen werden.

Die Restfläche von ca. 2,3 ha soll über die bestehenden Leitungen in der Bergstraße und der Finkenstraße zur Südstraße entwässert werden.

### 7.3 Wasserversorgung

Durch Anschluß an das bestehende Netz und Ausbau von Leitungen innerhalb des Baugebiets ist die Wasserversorgung sicherzustellen.

### 7.4 Elektrizitätsversorgung

Die Energie Versorgung Schwaben ist der Versorgungsträger der Gemeinde Ellhofen. Das Leitungsnetz ist zu erweitern. Die erforderlichen Transformatorenstationen sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sicherzustellen.

### 7.5 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs

Innerhalb des Baugebiets sind im Rahmen der BauNVO Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs des Baugebiets zulässig. Aufgrund der Nähe zur Ortsmitte und des dort vorhandenen Angebots ist im Bebauungsplan kein eigenes Dienstleistungszentrum geplant.

## 8. Kinderspielplätze

Auf das Gebiet verteilt sind zwei kleinere und ein größerer Kinderspielplatz geplant. Die Plätze liegen abseits des Fahrverkehrs und sind an Fußwegen gelegen. Damit ist sichergestellt, daß den Kindern von Seiten des Fahrverkehrs in diesem für sie vorgesehen Spielbereich keine Gefahr droht.

9. Grünflächen / Pflanzgebot

Mit Ausnahme der Grünflächen im Zusammenhang mit den Spielplätzen sind keine öffentlichen Grünflächen geplant.

Um einerseits das Gebiet zu gliedern, die Spielplätze und Fußwege schön zu gestalten und andererseits gegen die freie Landschaft im Westen des Plangebiets einen landschaftlich harmonischen Übergang zu gestalten, sind im Bebauungsplan Pflanzbindungen aufgenommen.

10. Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Planung ist eine bodenordnende Maßnahme erforderlich. Die im Lageplan eingetragenen Grenzen sind nicht bindend, sie stellen lediglich eine, von mehreren Lösungen der Bodenordnung dar.

11. Planungsstatistik

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 6,6 ha

Gewand Hinter dem Dorf (2,6 ha)

ca. 39 Bauplätze ca. 60 Wohneinheiten ca. 180 Einw. 65 EW/ha

Gewand Gässlesäcker (2,5 ha)

ca. 38 Bauplätze ca. 50 Wohneinheiten ca. 150 Einw. 60 EW/ha

Gewand Weinsberger Weg (1,5 ha)

ca. 23 Bauplätze ca. 27 Wohneinheiten ca. 85 Einw. 55 EW/ha

---

insgesamt ca. 100 Bauplätze ca. 137 Wohneinheiten ca. 415 Einwohner

---

---

WA = 43

59

WR = 57

78

12. Ungefähre Kosten der inneren Erschließung  
(ohne Stromversorgung und Telefon)

Gewand	Straßen/Wege tausend DM	Kanalisation tausend DM	Wasserversorgung tausend DM
"Hinter dem Dorf"	300	120	80
" Gässlesäcker "	270	130	100
" Weinsberger Weg "	180	100	60
insgesamt ca. DM	750.000	350.000	240.000

=====  
DM 1 340.000  
=====

B E G R Ü N D U N G zur Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs  
" ELLHOFEN WEST " aufgrund Anregungen und Bedenken und  
Beschluss des Gemeinderats vom 6.12.1977

1. Anregungen des Landratsamtes, Heilbronn

- 1.1 Änderung des " Allgemeinen Wohngebietes im nordwestlichen Bereich zwischen Weststraße " Str. E, AW 8 " und FW 180 " (gegenüber dem landwirtschaftlichen Anwesen Burkhardt) in eingeschränktes Dorfgebiet.

Die bestehende Nutzung des Grundstücks Burkhardt soll durch die beabsichtigte Bebauung des nordwestlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans nicht beeinträchtigt werden.

Mit dieser Änderung trägt die Gemeinde Ellhofen auch den Bedenken des Landwirtschaftsamtes, des Gesundheitsamtes und den Eigentümern Martha und Walter Burkhardt Rechnung.

- 1.2 Ergänzungen der textlichen Festsetzungen:

Ziff. 1.3, 1.10, 2.5 des Textteils und Ziff. 6.3 der Begründung.

Die gewünschten Ergänzungen wurden im Textteil berücksichtigt. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Ergänzung nicht berührt.

2. Anregungen des Landratsamtes - Straßenverkehrsamtes

2.1 Bedenken bezüglich der vorgesehenen Breite der Anliegerwege

- 2.11 Anliegerwege ( AW ) sind untergeordnete Erschließungsstraßen

die aufgrund ihrer Bedeutung hauptsächlich dem Anliegerverkehr dienen und dementsprechend dimensioniert sind.

Der Anliegerweg AW 4 wurde mit einer Breite von 4,50 m festgelegt und damit der Anregung entsprochen.

Der Anliegerweg AW 1 wird als ausreichend dimensioniert angesehen, da er neben der reinen Fußgängererschließung lediglich ein Grundstück zu erschließen hat.

- 2.12 Wohnwege ( WW ) sind reine Fußwege

und für den allgemeinen Fahrverkehr gesperrt.

Die Anliegerwege AW 2 u. 8 dienen nur dem Fußgänger. Im Bebauungsplan wurde die Festsetzung AW 2 in WW 2, bzw. AW 8 in WW 8 geändert.

2.2 Bedenken wegen der fehlenden Gehwege entlang den Stichstraßen

" Str. D, Str. E u. Str. F "

Der Forderung nach Ausweisung eines Gehwegs parallel zur Fahrbahn wurde entsprochen.



### 3. Anregungen des Regionalverbands Franken

Der Anregung auf Festlegung der einzelnen Erschließungsabschnitte wurde entsprochen.

1. Erschließungs-Abschnitt      Gewand " Gässlesäcker "
2. Erschließungs-Abschnitt      Gewand " Weinsberger Weg "
3. Erschließungs-Abschnitt      Gewand " Hinter dem Dorf "

### 4. Anregung des Staatlichen Gesundheitsamts

Die Bedenken des Staatlichen Gesundheitsamts bezüglich der geplanten Festsetzung eines " Allgemeinen Wohngebiets " im nordwestlichen Geltungsbereich (gegenüber des Grundstücks Burkhardt) wurden berücksichtigt. Der fragliche Bereich soll in eingeschränktes Dorfgebiet geändert werden.

Die Ausweisung eines größeren Kinderspielplatzes erscheint wegen der Lage dieses Teilbereichs nicht akzeptabel. Wenn auch die beabsichtigte Lösung in der Stellungnahme des Gesundheitsamts als Notlösung dargestellt ist, so ist doch anzunehmen, daß mit der beabsichtigten Änderung die Bedenken ausgeräumt werden.

### 5. Gewerbeaufsichtsamt

Der Anregung anstelle des geplanten " Reinen Wohngebiets " (WR) " Allgemeines Wohngebiet " (WA) auszuweisen, wurde entsprochen.

### 6. Deutsche Bundespost (Fernmeldeamt)

Das gewünschte Leitungsrecht westlich der Grundstücke Amselweg 8 in Lerchenstraße 9 wurde aufgenommen. Die Forderung ist damit erfüllt.

### 7. Energieversorgung Schwaben (EVS)

Die gewünschte Fläche für eine Umformerstation wurde im Bebauungsplan ausgewiesen.

Dem Wunsch entlang den Straßen " Str. A, Str. B u. Str. C " einen zweiten Gehweg anzulegen wird nicht entsprochen werden, da für den Fußgängerverkehr kein Bedarf besteht. Die Fußgänger werden hauptsächlich über das von den Fahrbahnen getrennt angelegte Fußgängernetz geführt. Dem gewünschten Leitungsrecht zwischen der Trafostation und der " Str. G " wurde ebenfalls nicht entsprochen, da diese Punkte mit einem Gehweg verbunden sind und die sich bei der Trassierung ergebende Mehrlänge gering ist.

8. Landwirtschaftsamt

Der Anregung des Landwirtschaftsamtes auf Ausweisung eines eingeschränkten Dorfgebietes für den nordwestlichen Teilbereich (gegenüber dem landwirtschaftlichen Anwesen Burkhardt) wurde mit der beabsichtigten Ergänzung des Bebauungsplans voll entsprochen.

Wegen der zu erwartenden Immissionen ausgehend von dem Anwesen Burkhardt, sollen in dem benachbarten Bereich Wohnungen nur in wirtschaftlicher Verbindung mit einer landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung zulässig sein.

9. Anregungen der Eigentümer Martha u. Walter Burkhardt

Der Forderung auf Unüberbaubarkeit eines Teils der Grundstücke Flst. 2321, 2323 u. 2326 soll nicht entsprochen werden.

Mit der Erfüllung der Forderung des Landwirtschaftsamts Heilbronn, glaubt die Gemeinde Ellhofen auch den Belangen des landwirtschaftlichen Betriebs Burkhardt, auf Sicherung einer ungestörten Ausübung der landwirtschaftlichen Nutzung Rechnung zu tragen.