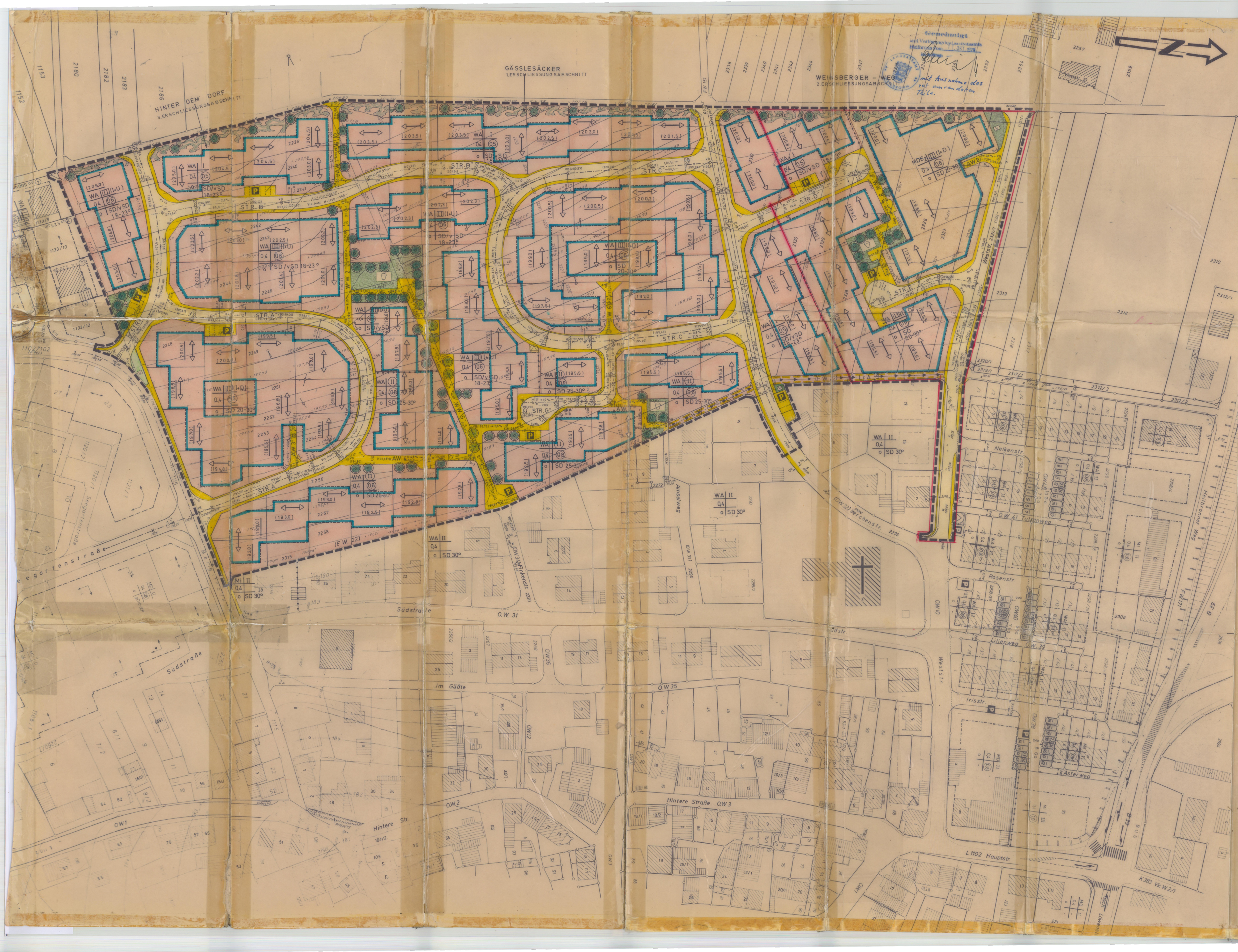

Genehmigt
laut Verfügung des Landratsamts
Heilbronn vom 11. OKT. 1979
Im Auftrag:

mit Ausnahme des rot umrandeten Teils.

KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ELLHOFEN

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " ELLHOFEN - WEST "

A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind §§ 1,2 u. 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBL.I S.341) i.V.m. Art.3 § 1 Abs.1 - 3 der Überleitungs- und Schlußvorschriften des BBauG i.d.F.v.18.8.1976 (BGBL.I S.2256) und die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBL. I S.1233) i.V.m.§ 25a BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBL.1763) und § 111 der Landesbauordnung (LBO) i.d.F.der Bekanntmachung vom 20.6.1972 (GBI.S.352).

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie baupolizeilichen Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.11 Art der baulichen Nutzung (nach Eintrag im Lageplan)

1.111 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA

Ausnahmen im Sinne § 4 (3) BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen u. landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.112 Dorfgebiet eingeschränkt
§ 5 (3) BauNVO
zulässig sind Abs. 2:

Ziff. 1 Wirtschaftsstellen land-u.forstwirtschaftlicher Betriebe,
Ziff. 2 Kleinsiedlungen u.landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
Ziff. 3 Wohngebäude sind nur im wirtschaftlichen Zusammenhang mit Ziff.1,2,6 u.9 zugelassen. Eine Intensivhaltung von Masttieren, Schweinen oder Hühnern ist nicht zulässig.
Ziff. 6 Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
Ziff. 9 Gartenbaubetriebe,

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-17 BauNVO) nach Eintrag im Lageplan

Z		GRZ	GFZ
I		0,4	(0,5)
II	(I+U)	0,4	(0,6)
II	(I+D)	0,4	(0,6)
(II)		0,4	(0,8)

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

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

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG)
entsprechend Einzeichnung im Lageplan

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

1.5 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage § 9 (1) Nr.3 BBauG (im Sinne § 127 (2) Nr. 3 BBauG)

1.6 Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. Versorgungsträgers (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
zur Führung von Abwasserleitungen, Telefon -Stromkabeln

1.7 Fläche für Versorgungsanlagen (Transform.-Stationen (§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)

1.8 Pflanzgebot (§ 9 (1) 15 BBauG)

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte bzw. Flächen sind bodenständige, einheimische Laubgehölze und Bäume anzupflanzen. Die Pflanzbindung ist zwingend und dient der Gliederung, sowie der Anbindung des Baugebiets an die umgebende Landschaft.

1.9 Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) (§ 9 (1) Nr. 9 BBauG)

Höhenunterschiede die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen.

1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschoß-Fußbodenhöhe) (§ 9 (1) 1 d BBauG)

entsprechend dem Eintrag im Lageplan. Die Baugenehmigungsbehörde kann in besonders begründeten Fällen Ausnahmen zulassen. (z.B. bedingt durch den Baugrund, Höhe des Abwasserkanals, oder bei versetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen).

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 111 LBO

Örtliche Bauvorschriften

		Wohngebäude	Garagen
2.1	Dachform (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)	nach Eintrag im Lageplan	bei Grenzbauten Flachdach im übrigen keine Festsetzung.
2.2	Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)	"	bei Grenzbauten 0° im übrigen keine Festsetzung.

2.3 Dachdeckung (Wohngebäude) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen zugelassen; sonst keine Festsetzung

2.4 Dachaufbauten (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) sind nicht zugelassen

2.5 Kniestock (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Bei der Geschoßzahl II (I+D) sind Kniestöcke bis max. 0,50 m zulässig. Bei allen anderen Geschoßzahlen kein Kniestock zulässig.

2.6 Gebäudehöhen (Höchstgrenze) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

gemessen von der genehmigten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante Dachhaut am Hausgrund.

bei	Z I		3,20 m
bei	Z = II	(I+U)	3,20 m
bei	Z = II	(I+D)	3,60 m
bei	Z (II)		5,80 m

2.7 Einfriedigungen (§ 111 (1) Nr. 6 LBO)

2.71 Sockelmauern, Stellplatten

Gegen die öffentlichen Flächen sind Mauern, Stellplatten nur bis max. 0,30 m über dem Niveau der Verkehrsanlage zulässig.

2.72 Tote Einfriedigung höher als 0,30 m

Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite der toten Einfriedigung einen Abstand von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Fläche hat und durch Bepflanzung von der öffentlichen Fläche aus gesehen, verdeckt wird.

2.8 Versorgungsleitungen (§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

[illegible] Versorgung dienenden neuen Niederspannungs[illegible] sind unterirdisch zu verlegen.

L E G E N D E

zum Bebauungsplan " ELLHOFEN - WEST "

WA	Bauland, Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) BBauG u. § 4 BauNVO)
MD/E₂	Bauland, Dorfgebiet/eingeschränkt (§ 9 (1) BBauG u. § 5 (3) BauNVO) zulässig § 5 (2) Ziff. 1,2,6 u. 9
	Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO)
I	1 Vollgeschoß
II (I+U)	1 Vollgeschoß und ein anrechenbares Vollgeschoß im Untergeschoß (Höchstgrenze)
II (I+D)	1 Vollgeschoß und ein anrechenbares Vollgeschoß im Dachgeschoß (Höchstgrenze)
(II)	2 Vollgeschosse (zwingend)
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO) Höchstgrenze
z.B. (0,8)	Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO) Höchstgrenze
	Bauweisen (§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG in V.mit § 22 BauNVO)
o	Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
	Dachformen (Wohngebäude) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
SD	Satteldach
SD/v SD	Satteldach oder versetztes Satteldach
	Dachneigung (Wohngebäude) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
z.B. SD 25-30°	Satteldach 25 - 30° Dachneigung
z.B. SD 20-30°	Satteldach mit 20 - 30° Dachneigung
z.B. SD/v SD 18-23°	Satteldach bzw. versetztes Satteldach mit 18 - 23° Dachneigung
	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1b BBauG)
⟷	Firstrichtung bzw. Längsachse des Bauwerks
	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 d BBauG)
z.B. (200,0)	Erdgeschoßfußbodenhöhe bezogen auf NN
▬ ▬	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
	Verkehrsflächen (§ 9(1)3 BBauG) (Die Einteilungen sind nicht verbindlich):
▭	Fahrbahnen
🟨	Gehwege
P	Öffentliche Parkflächen
AW	Anliegerweg mit Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit (RAST-E Ziff.6.4)
WW	Fußweg
z.B. (200,00)	festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen
z.B. 200,00	Geländehöhen
	Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 11 BBauG)
→Lr A→→Lr E→	Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. eines Versorgungsträgers zur Führung von Abwasserleitungen, Telefon-Stromkabeln.
🟩	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 8 BBauG)
▭	Kinderspielplatz
V	Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG (i.s.v.§ 127 (2) Nr. 3 BBauG)
	Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)
◎	Pflanzgebot für Einzelbäume
☁	Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen v. Sträuchern
	Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) (§ 9 (1) Nr. 9 u. Nr. 1 BBauG)
▼▼▼▼	Böschungsfläche durch den Ausbau der Verkehrsanlagen bedingt
	Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)
△	Umspannungsstation
•-•-•-•-•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart-und maß (§ 16 (4) BauNVO)
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (5) BBauG)

V E R F A H R E N S V E R M E R K E :

Als Entwurf: gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 5.10.1976 § 414 lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 41 vom 8.10.1976 und 40 vom 6.10.1978 vom 18.10.1976 bis 19.11.76 und 16.10.1978 bis 17.11.78 öffentlich ausgelegt.

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 29.05.1979 Niederschrift Nr. § 57

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn vom 11.10.1979 N.30/612.21.

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am 26.10.1979
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 vom 26.10.79

Zur Urkunde Bürgermeisteramt Ellhofen

Michl
Bürgermeister
Bürgermeister

Kreis Heilbronn
Gemeinde Ellhofen

Anl. 1

BEBAUUNGSPLAN
„ELLHOFEN-WEST“

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken
lt. Gemeinderatsbeschluß vom 29.5.1979
Bietigheim/Biss., 29.5.1979

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

Ing. (grad.) A. Rauschmaier

Maßstab 1:500

Städtebaulicher Entwurf: Ing. Büro A. Rauschmaier
712 Bietigheim/Biss.

Gefertigt:
Bietigheim/Biss., 29.9.1976

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

Ing. (grad.) A. Rauschmaier

Für die . Fertigung:
Bietigheim/Biss., 29.9.1976

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

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken
und Gemeinderatsbeschluß vom 6.12. 1977

Bietigheim/Biss., 6.12. 1977

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

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan m. Textteil, Legende	
Anlage 2	Begründung des Planentwurfs § 2 (6) BBauG	
Anlage 3 a	Längenprofil " Str. A, Str. B"	
Anlage 3 b	Längenprofil " Str. F, AW 1, WW2, AW3 u. AW4	M 1:500/10
Anlage 3 c	Längenprofil " WW 5"	M 1:500/10
Anlage 3 d	Längenprofil " Str. C, Str.G, AW 6 u. AW 7"	M 1:500/10
Anlage 3 e	Längenprofil " Str. D, Str.E, verl. Weststr., WW 8 u. AW 9"	M 1:500/10
Anlage 3 f	Längenprofil " Verl. Lerchenstr. "	M 1:500/10
Anlage 4	Schallschutztechnische Beurteilung	