



PLAN EICHENERKLÄRUNG x = zutreffend, - = erfüllt

Art der baul. Nutzung § 9 (1) a BBauG	Überbaubare Grundstücksfl. § 9 (1) b BBauG
WS Kleinsiedlungsgebiet § 2	Baugrenze § 23 (3)
WR Reines Wohngebiet § 3	Baulinie § 23 (2)
VA Allgemeines Wohngebiet § 4	Baubauweise § 23 (4)
MD Dorfgebiet § 5	Abgrenzung untersch. -Nutzung § 16 (4)
MI Mischgebiet § 6	Firststrichung Bau NVO
MK Kerngebiet § 7	Stellung der baulichen Anl. § 9 (1) b BBauG
GE Gewerbegebiet § 8	Füllschema
GI Industriegebiet § 9	Baugebiet
SW Wochenendausbaubereich § 10	Zahl der Vollgeschosse
SO Sondergebiet § 11	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Baumasserzahl
	Bauweise
	Dachneigung (DN)
	Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Feuerbedarf § 9 (1) b BBauG
	Verwaltungsgebäude
	Schule
	Kirche
	Kindergarten
	Wasserbehälter
	Pumpwerk
	Umformerstation
	Müllbeseitigungsanlage
	Brunnen
	Kläranlage

Maß für baulichen Nutzung § 9 (1) a BBauG

Zahl der Vollgeschosse § 10 BBauG

Grundflächenzahl § 19

Geschossflächenzahl § 20

SD 15% 20% 30%

Bauweise § 9 (1) b BBauG

a offene Bauweise

b nur Einzelhäuser

c nur Doppelhäuser

d nur Hausgruppen bis 50m

geschlossene Bauweise § 22 (4)

besondere Bauweise § 22 (4) siehe Textteil

Grünflächen § 9 (1) b BBauG

Friedhof

Dauerklingarten

Sportplatz

Spielplatz

Parkanlage

Verkehrsflächen § 9 (1) c und 4 BBauG

Böschung

Gehweg

Straßenverkehrsfläche

mit Höhenlage

Grünanlage § 12 (3) BBauG

Radweg

Stützmauer

Zufahrtsverbot

öffentliche Parkfläche

Fächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlage § 9 (1) e und 12 BBauG

Garagen

Gemeinschaftsgaragen

Stellplätze

Gemeinschaftsstellplätze

Grünflächen § 9 (1) b BBauG

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Gewinnung von Bodenschätzen § 9 (1) b BBauG

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft § 9 (1) b BBauG

Landwirtschaft

Forstwirtschaft

Land- und Forstwirtschaft

Besondere baul. Anlagen für privatwirtschaft. Zwecke § 9 (1) h BBauG

Zweckangabe

Hotel

Gränze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 (1) b BBauG

dieses Bebauungsp. § 9 (1) b BBauG

Aufzubehende Festsetzungen

Kennzeichnung und nachricht. Übernahmen § 6 (4) BBauG

Geplante Grundstücksgrenzen

Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) a BBauG

Erdschuldbodenhöhe

ausnahmsweise ± 0,25 m

höhenliegend

3.2 Wasserversorgung

Aus Gründen des Feuerschutzes sind Leitungen mit einem Mindestdurchmesser von NW 100 zu wählen.

3.3 Wasserschutzgebiet

Dem Bau der Straßen ist das Merkblatt für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten zugrunde zu legen. (Schüttmaterialien ohne auswaschbare und auslaugbare wasserfördernde Stoffe, Anordnung von Hochborden und Straßeneinfüllungen, Sammlung des Niederschlagswassers und Ableitung aus der Schutzzone III in dichten Leitungen).

3.4 Abwasserbeseitigung

Die "Flächen" sind entsprechend dem Kanalplan zu entwerfen. Im Bereich des Regenüberlaufs und des Rücklaufbeckens darf keine Einleitung erfolgen. Sämtliche Gebäude sind an die Kanalarbeit des Zweckverbandes Gruppenklär-anlage anzuschließen. Eine Einleitung in den Kanal in der Eulenbergstraße ist techn. möglich, darf jedoch nicht erfolgen.

3.5 Wasserversorgung

Wasserversorgung ist so zu verlegen, dass, falls notwendig, Rückstauvorrichtungen eingebaut werden können.

Landkreis Heilbronn
Gemeinde Ellhofen

BEBAUUNGSPLAN KESSELEN

M 1:500

A. ARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERKE

Für den Entwurf und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist die A. Freier Architekten Kesselmann & Partner, Heilbronn, beauftragt worden.

Die öffentliche Ausschreibung des Bebauungsplanes ist am 20.01.1976 erfolgt.

Der Bebauungsplan ist am 22.11.1977 beschlossen worden.

Der Bebauungsplan ist am 09.02.1978 genehmigt worden.

Der Bebauungsplan ist am 24.02.1978 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan ist am 24.02.1978 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan ist am 24.02.1978 in Kraft getreten.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Dieses Bebauungsplanes sind die §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), § 111 Landesbaugesetz (LBO) für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 191) in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 352) und Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1233) berichtigt 1969 S. 11)

C. AUFHEBUNGEN: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie planungsrechtliche und baupolizeiliche Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textuellen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

D. TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG und BauNVO)
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) a BBauG, §§ 1-15 BauNVO
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Mischgebiet § 6 BauNVO
 - MI
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) b BBauG, §§ 16-17 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	0,4	0,4
II + I UG	0,4	0,7
II	0,4	0,8

Entsprechend § 21 a (3) BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 (1) 12 und 13 BBauG hinzuzurechnen.

Entsprechend § 21 a (3) BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu vergrößern.
- Bauweise § 9 (1) b BBauG
 - Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
 - Besondere Bauweise - halbhäufig - gemäß § 22 (4) BauNVO

Die Gebäude (Einzelhäuser) zwischen Straße A und Weg F sind an der mittleren Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zu errichten.
- Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) b BBauG
- Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze § 9 (1) e und 12 BBauG, §§ 23 (3) BauNVO

sind ab) den im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig

b) ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine Festlegung im Plan getroffen ist.
- Zugänge und Zufahrten zur L 1102 und Straße A § 9 (1) 4
- Sichtflächen § 9 (1) 2 BBauG

Die im Plan angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Stäbchen und Hecken sowie Einfriedigungen dürfen in diesem Bereich eine Höhe von max. 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Außenstrecke der L 1102 sind Werbeanlagen in einem Streifen von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Hiervon wird jedoch die erforderliche Genehmigung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde gem. StVO § 33 Abs. 1 Ziff. 3 für die Errichtung von Werbeanlagen entlang überörtl. Straßen nicht berührt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (2) BBauG, § 111 LBO, § 4 GO

- Dachform § 111 (1) 1 LBO
- Dachneigung § 111 (1) 1 LBO
- Einfriedigungen § 111 (1) 4 LBO
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen nicht zulässig; Ausnahme entlang WEG F, hier sind Stützmauern max. 1,9 m Höhe begrenzt zulässig.
- Einschränkung von Brennstoffen § 111 (2) 3 LBO
- Oberflächenwasser der L 1102 - Straßenbauverteilung

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 Straßengraben oder sonstige Wasserleitungen erforderlich werden, gehen die Kosten zu Lasten der Gemeinde Ellhofen.

VERMESSUNGSBÜRO ROLF HUBER
Grafenstraße 10, 7170 Schönbühl, Heilbronn, Tel. 07141/59820
Rumpfschmied 82, 7100 Heilbronn, Tel. 07141/759 05 Wbg.