Landkreis Heilbronn
Gemeinde Ellhofen

BEBAUUNGSPLAN KESSELEN

M 1:500

A. VERFAHRENSVERMERKE

Für den Entwurf und die Bebauungsplanbearbeitung:
WILHELM STOCKMAYER
FREIER ARCHITEKT
7101 ELLHOFEN
KERNERSTRASSE

Für den Auszug aus dem Liegenschaftskataster und die Ausarbeitung des Beb. Vorschl.: 4. Nov. 1976 / 22. März 1977

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

DER ENTWURF AUFGESTELLT gemäß § 2 (6) BBauG am 30.11.1976
DIE AUSLEGUNG BEKANNT GEMACHT am 10.12.1976
HAT AUSGELEGT gemäß § 2 (6) BBauG vom 20.12.76 bis 21.01.1977
DER GEMEINDERAT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN SATZUNG BESCHLOSSEN gemäß § 10 BBauG am 22.11.1977
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE GENEHMIGT DURCH LRA. Heilbronn am 08.02.1978
DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG gemäß § 12 BBauG am 24.02.1978
DER BEBAUUNGSPLAN IST IN KRAFT GETRETEN gemäß § 12 BBauG am 24.02.1978

ZUR BEURKUNDUNG, ELLHOFEN, den 28.02.1978
Bürgermeister
Schütz
Bürgermeister

Gemeinde Ellhofen
Kreis Heilbronn

Änderungen im Planaufstellungsverfahren

Nr.	Datum	Im Bereich	
1	22.6.1977	L 1102/Str. A	
2	21.11.77	Gem. 1-2, 3, 3.4, 3.2,	Smlack
		Bürgermeisteramt	

Änderungen nach Inkrafttretung

Nr.	Datum	Im Bereich	nach § 11 BBauG	nach § 13 BBauG

B. RECHTSGRUNDLAGEN dieses Bebauungsplanes sind die §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges.Bl. S. 151) in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges.Bl. S. 352) und Baunutzungsverordnung (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 Anbauvorschriften werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

D. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1a BBauG, §§ 1- 15 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO WA
Mischgebiet § 6 BauNVO MI

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1a BBauG, §§ 16- 17 BauNVO

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

Entsprechend § 21 a (2) 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 (5) BauNVO ist die zulässige Geschoßfläche um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu vergrößern.

1.3 Bauweise § 9 (1) 1b BBauG

1.3.1 Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
1.3.2 Besondere Bauweise - halboffen - gemäß § 22 (4) BauNVO
Die Gebäude (Einzelhäuser) zwischen Straße A und Weg F sind an der mittleren Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zu errichten.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 1b BBauG
Firstrichtungen der baulichen Anlagen entsprechend den Planeintragungen

1.5 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze § 9 (1) 4a und 12 BBauG, § 23 (5) BauNVO
sind a) auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig
b) ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine Festlegung im Plan getroffen ist.

1.6 Zugänge und Zufahrten zur L 1102 und Straße A § 9 (1) 4
Die im Plan besonders gekennzeichneten Grundstücke haben keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zu diesen Straßen.

1.7 Sichtflächen § 9(1) 2 BBauG
Die im Plan angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken sowie Einfriedigungen dürfen in diesem Bereich eine Höhe von max. 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.8 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. 5 BauNVO). Hiervon wird jedoch die erforderliche Genehmigung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde gem. StVO § 33 Abs. 1 Ziff. 3 für die Errichtung von Werbeanlagen entlang überört. Straßen nicht berührt.

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

2.1 Dachform § 111 (1) 1 LBO
Wohngebäude Satteldach
Garagen Satteldach bei Verbindung mit dem Wohngebäude, sonst Flachdach

2.1 Dachneigung § 111 (1) 1 LBO
Wohngebäude entsprechend dem Planeintrag
Bei Doppelhäuser und Hausgruppen sind im Rahmen der Festsetzungen dieselben Dachformen und Dachneigungen einzuhalten

2.2 Gebäudehöhen § 111 (1) 1 LBO
Von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes
bei Z = I max. 3,80 m
bei Z = II = I + IUG max. 4,00 m
bei Z = II max. 6,20 m
bei Z = I ist ein Kniestock max. 0,50 m zulässig

2.3 Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig § 111 (1) 4 LBO

2.4 Einfriedigungen § 111 (1) 6 LBO
Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind tote Einfriedigungen nicht zulässig; Ausnahme entlang WEG F, hier sind Stützmauern max. 1,0 m Höhe begrünt zulässig

2.5 Einschränkung von Brennstoffen § 111 (2) 3 LBO
Zum Schutz vor Umweltgefahren durch Luftverunreinigungen dürfen feste und flüssige Brennstoffe zu Heizzwecken im Bebauungsplanbereich zwischen Ellbach und Eulenbergstraße nicht verbrannt werden.

3. ~~Nachrichtliche Übernahme § 9 (4) BBauG~~ Hinweise:

3.1 Oberflächenwasser der L 1102- Straßenbauverwaltung
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 sonstige Wasserableitungen erforderlich werden, gehen die Kosten zu Lasten der Gemeinde Ellhofen.

3.2 Wasserversorgung
Aus Gründen des Feuerschutzes sind Leitungen mit einem Mindestdurchmesser von NW 100 zu ~~wählen~~ verwenden.

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

3.4 Abwasserbeseitigung
Die "Flächen" sind entsprechend dem Kanalplan zu entwässern. Im Bereich des Regenüberlaufs und des Rücklaufbeckens darf keine Einleitung erfolgen.
Sämtliche Gebäude sind an die Kanalstrecke des Zweckverbandes Gruppenkläranlage anzuschließen.
Eine Einleitung in den Kanal in der Eulenbergstraße ist techn. möglich, darf jedoch nicht erfolgen.

Die Hausentwässerung ist so zu verlegen, daß, falls notwendig, Rückstaueinrichtungen eingebaut werden können.