



Gemeinrat
 auf Veranlassung des Landratsamtes
 Heilbronn am 22. NOV. 1973
 im A. *[Signature]*

LANDESRAT
 HEILBRONN

mit Annahme des Ostlich des Feldwegs Nr. 238
 liegenden Teile.

*Siehe Bebauungsplan
 "1. Änderung u. Erweiterung
 Kirchweg - Süd"*

Kreis Heilbronn
 Gemeinde Ellhofen

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "KIRCHWEG - SÜD"

A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind §§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S. 341) und § 111 des Landesbaugesetzes für Baden-Württemberg vom 11. 4. 1972 (Gesetzblatt S. 109)

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- u. bauordnungsrechtliche Festsetzungen - sowie baupolizeiliche Vorschriften - werden aufgehoben.

C) Textliche Festsetzungen

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG u. BauNVO)
- 1.1 Bauliche Nutzung
- | | |
|-------------------------------------|----|
| Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) | WR |
| Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) | WA |
- 1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-17 (1) u. (5) BauNVO)
- | Zahl der Vollgeschosse (Z) | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
|----------------------------|------------------------|---------------------------|
| I | 0,4 | 0,5 |
- 1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 19 BauNVO in V. mit § 2(4) LBO)
- I nach Eintrag im Lageplan
- 1.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1b BBauG in V. mit § 22 (2) BauNVO)
- 1.21 Offene Bauweise
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1b BBauG)
- Hauptrichtung der Bauwerke wie im Lageplan eingezeichnet.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO u. § 4 GO)
- Örtliche Bauvorschriften**
- 2.1 Dachform (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- | Wohngebäude | Garagen |
|--------------------------|--|
| nach Eintrag im Lageplan | Flachdach oder in das Wohngeb. einbezogen. |
- 2.2 Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- " ° bzw. Dachn. des Wohngeb.
- 2.3 Dachdeckung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farben zugelassen; sonst keine Festsetzung.
- 2.4 Dachaufbauten (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) sind nicht zugelassen.
- 2.5 Gebäudehöhen (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- gemessen von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes
- | | | |
|-----------|-----------|--------|
| bei Z = 1 | bergwärts | 3,20 m |
| | talwärts | 4,30 m |
- 2.6 Versorgungsleitungen (§ 111 (1) Nr. 4 LBO)
- Sämtliche der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.7 Höhenunterschiede (§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen; die Böschungen werden nicht Bestandteil der Verkehrslage, sondern liegen auf der privaten Grundstücksfläche.

LEGENDE

zum Bebauungsplan "KIRCHWEG - SÜD"

Bauland reines Wohngebiet § 9 (1) BBauG u. § 3 BauNVO

Bauland Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) BBauG u. § 4 BauNVO

Verkehrsfächen (§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG)	Fahrbahn	Wohnweg	Gehweg
Höheanlage (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG)	Gelände-höhen 207,00	festzusetzende Höhen der Verkehrsfächen - 207,00	
Zahl der Vollgeschosse 1 Vollgeschosse		I	
Grundflächenzahl (Höchstwert) (§ 10 BauNVO)		0,4	
Geschossflächenzahl (Höchstwert) (§ 20 BauNVO)		0,5	
Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 1b BBauG in V. mit § 22 (2) BauNVO)		0	
Offene Bauweise		0	
Stellung bzw. Hauptrichtung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1b BBauG)			
Dachform (Wohngeb.) (§ 111 (1) LBO)	geneigtes Dach (Satteldach, Pultdach, versetztes Satteldach)	g D	
Dachneigung (Wohngeb.) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)	geneigtes Dach	18 - 22 °	
Dachneigung (Garagen) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)	° bzw. in das Wohngebäude einbezogen		

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Projektierte Grundstücksgrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (5) BBauG)

BEGRÜNDUNG

nach § 9 (5) BBauG zum Bebauungsplan "KIRCHWEG - SÜD"

Öffentliches Interesse

Die Zielsetzungen des Gemeinderats sowie die starke Nachfrage nach Bauland bedingen die Aufstellung des Bebauungsplans. Die Festsetzungen sowie der Umfang entsprechen den Festsetzungen des Flächennutzungsplans. Die Lage des Bebauungsplans sowie die angrenzende bestehende Nutzung lassen eine Festsetzung als Allgemeines und Reines Wohngebiet zu.

Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Das Gelände ist nach Westen geneigt. Die Grundstücke sind in privatem und kommunalem Besitz.

Erschließung

Verkehr: Die verkehrsmäßige Erschließung soll über bereits bestehende Ortsstraßen erfolgen.

Kanalisation: Die Entwässerung ist gesichert.

Wasserversorgung: Ist über eine vorhandene Leitung NW 150 gesichert.

Versorgung des täglichen Bedarfs: Die Einrichtungen zum Ortskern sind in erreichbarer Nähe und sind ausbaufähig.

Bodenordnung: Die Bodenordnung wird auf freiwilliger Basis erreicht.

Planungsstatistik: Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,4 ha. Es sind 4 Bauplätze ausgewiesen.

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen betragen ungefähr:

Anlagen der Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom)	ca. DM 10.000,-
Ausbau der Straßen, Wege	ca. DM 20.000,-
Insgesamt	ca. DM 30.000,-

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom ...

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am ...

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn vom ...

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeistereiamt vom ... bis ...

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am ...

1. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ...

Zur Urkunde
 Bürgermeisteramt Ellhofen

[Signature]
 Bürgermeister

Kreis Heilbronn
 Gem. Ellhofen

BEBAUUNGSPLAN
„KIRCHWEG - SÜD“

Maßstab 1 : 500

Gefertigt: Ellhofen, 23.3.1973

Für die Fertigung
 Ellhofen, 23.3.1973

ALFRED RAUSCHMAIER
 FÜR VERMESSUNGS- u. BAUTECHNIK
 7122 BIETIGHEIM
 TANNENBERGSTRASSE 43 - TEL. 51090

ALFRED RAUSCHMAIER
 FÜR VERMESSUNGS- u. BAUTECHNIK
 7122 BIETIGHEIM
 TANNENBERGSTRASSE 43 - TEL. 51090

Anlagen:
 Anlage 1 Lageplan mit Textteil, Legende u. Begründung M 1:500

Siehe auch Bebauungsplan "1. Änderung u. Erweiterung Kirchweg - Süd"