



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

1.11 Art der baulichen Nutzung
Reines Wohngebiet WR
Allgemeines Wohngebiet 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: nach Eintrag im Lageplan; Garagen: Flachdach oder in das Wohngeb. einbezogen.
- 2.2 Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) " " 0° bzw. Dachn. des Wohngeb.
- 2.3 Dachdeckung (§ 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 Gebäudehöhen (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) gemessen von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes
bei Z = 1 bergseits 3,20 m, talseits 4,30 m
- 2.6 Versorgungsleitungen (§ 111 (1) Nr. 4 LBO) Sämtliche der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Gemeinrat
auf Veranlassung des Landrats
Heilbronn am 22. NOV. 1973
in A. *[Signature]*

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

LANDESAMT
HEILBRONN

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

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 Grundstückfläche.

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
		WR	WA

Höheanlage (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG) Gelände-höhen festzusetzende Höhen der Verkehrsfächen - 207,00 (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) 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) 90°

Dachneigung (Wohngeb.) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) geneigtes Dach 18 - 22°

Dachneigung (Garagen) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) 0° bzw. in das Wohngebäude einbezogen

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
Projektierte Grundstücksgrenzen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (9) BBauG)

BEGRÜNDUNG

nach § 9 (9) 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
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 30.000,-

Insgesamt ca. DM 40.000,-

Fertigt: Bietigheim, 23.3.1973

Für die Fertigung Bietigheim, 23.3.1973

ALFRED RAUSCHMAIER
FÜR VERMESSUNGS- UND
712 BIEITIGHEIM
TANNENBERGSTRASSE 43 - TEL. 51030

ALFRED RAUSCHMAIER
FÜR VERMESSUNGS- UND
712 BIEITIGHEIM
TANNENBERGSTRASSE 43 - TEL. 51030

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

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

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 Ellhofen vom ...
Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisterei vom ...
In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am ...
Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ...

Zur Urkunde
Bürgermeister Ellhofen
[Signature]
Bürgermeister

Kreis Heilbronn
Gem. Ellhofen

**BEBAUUNGSPLAN
„KIRCHWEG - SÜD“**

Maßstab 1:500

Fertigt: Bietigheim, 23.3.1973
Für die Fertigung Bietigheim, 23.3.1973
ALFRED RAUSCHMAIER
FÜR VERMESSUNGS- UND
712 BIEITIGHEIM
TANNENBERGSTRASSE 43 - TEL. 51030

Anlagen: Lageplan mit Textteil, Legende u. Begründung M 1:500
Siehe auch Bebauungsplan "1. Änderung und Erweiterung Kirchweg - Süd"