

KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ELLHOFEN
zum Bebauungsplan "1. ÄNDERUNG u. ERWEITERUNG KIRCHWEG SÜD"

- A) RECHTSGRUNDLAGEN
- §§ 2,9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.8.1960 in der Neufassung vom 18.8.1978 und der Änderung vom 6.7.1979.
 - §§ 1 - 23 Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.
 - § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Würt. vom 6.4.1964 in der Neufassung vom 20.6.1972 und der Änderung vom 21.6.1977 und vom 12.2.1980.
- B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1.1 BAULICHE NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)
- a) Art der baulichen Nutzung
(§§ 1 - 15 BauNVO) - nach Eintrag im Lageplan -
Reines Wohngebiet (WR)
(§ 3 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO)
Folgende in § 4 (3) Ziff. 1-5 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (a) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Ziff. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
Ziff. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
Ziff. 3 Anlagen für Verwaltungen, sowie sportliche Zwecke;
Ziff. 4 Gartenbaubetriebe;
Ziff. 5 Tankstellen.

- b) Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)
(§ 16 - 21 a BauNVO) - nach Eintrag im Lageplan -
I GRZ = 0,4 GFZ $\frac{0,4}{0,6}$
II (14U) GRZ = 0,4 GFZ $\frac{0,4}{0,6}$
- c) Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO)
- nach Eintrag im Lageplan -
I = 1 Vollgeschöß
II (1+U) = ein echtes Vollgeschöß und ein anrechenbares Vollgeschöß im Untergeschöß.
(Ein anrechenbares Vollgeschöß im Dachgeschöß ist nicht zulässig.)

- 1.2 BAUWEISE
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)
Offene Bauweise
- 1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Gebäuelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungs Pfeilen, bzw. wahlweise parallel zu den eingetragenen Richtungskreuzen.
- 1.4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 (1) 4 BBauG in V. mit §§ 12 + 23 BauNVO)
Garagen u. überdachte Stellplätze sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstückfläche zulässig. Der Abstand der Garagen zur Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) muss bei direkter Zufahrt mind. 5,0 m betragen.

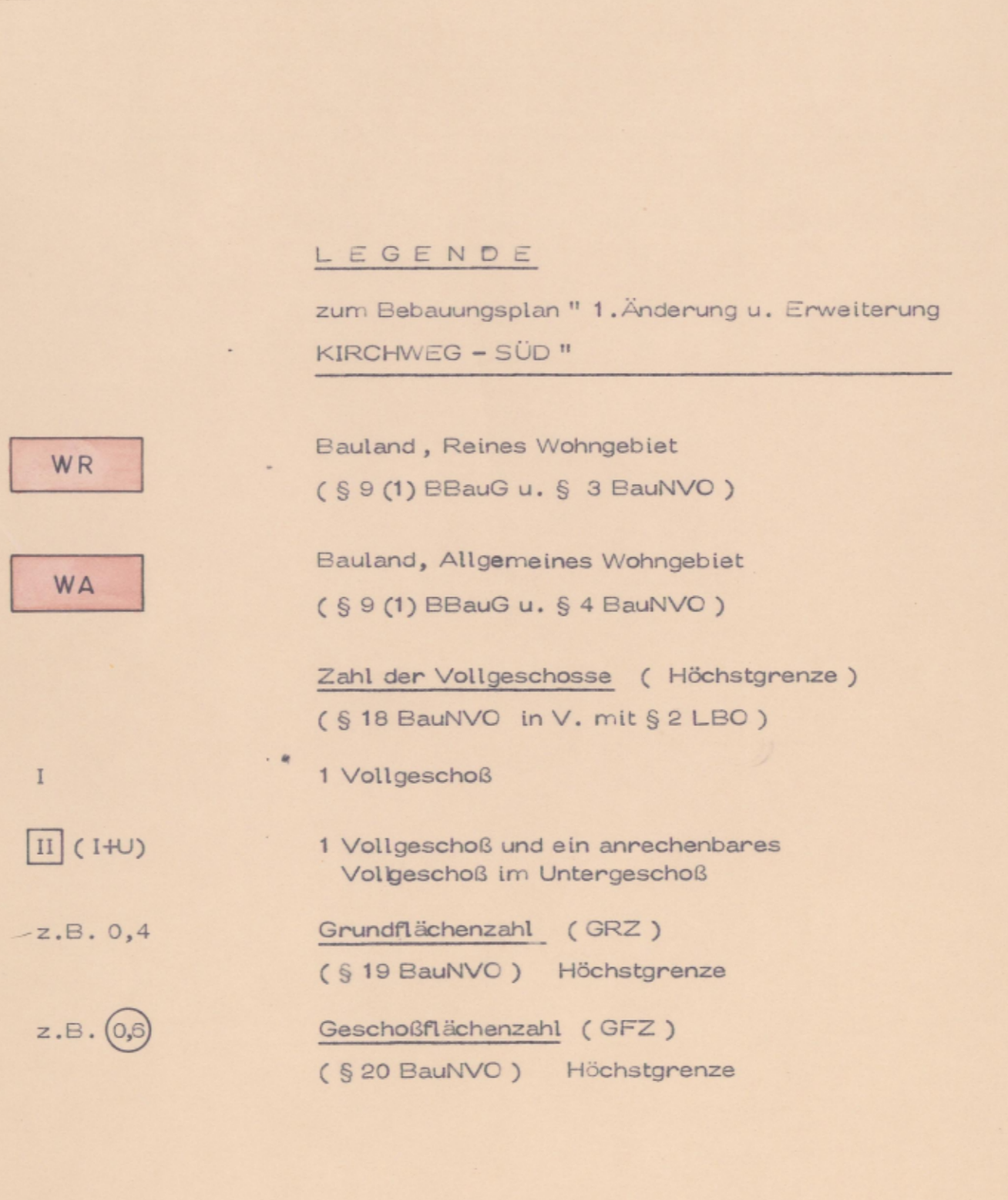
- 1.5 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (EFH)
(§ 9 (2) BBauG)
Wohngebäude und Garagen:
nach Eintrag im Lageplan als Höchstgrenze.
Die im Lageplan eingetragenen Höhen binden nur nach oben, nach unten (niedriger) kann abgewichen werden.
- 1.6 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)
zugunsten der Gemeinde Ellhofen zur Führung von Regenwasser - leitungen aus dem angrenzenden Rebgebiet.
- 1.7 SICHTFLÄCHEN
(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)
Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 111 (1) Nr. 1 und Nr. 8 LBO)
- 2.11 Dachform
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
a) Wohngebäude: - nach Eintrag im Lageplan -
b) Garagen: - Flachdach mit horizontalem Gesims -
- 2.12 Dachneigung (Altgrad)
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
a) Wohngebäude: - nach Eintrag im Lageplan -
b) Garagen: - 0°
- 2.13 Dachdeckung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen zu - lässig, nicht jedoch schwarzes und reflektierendes Material (mit Ausnahme von Solarenergieanlagen) - sonst keine Fest - setzung -
- 2.14 Firstrichtung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
bei Satteldächern parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.
- 2.15 Talseits freiliegende Untergeschosse
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
bei Gebäuden mit einem talseits freiliegenden Untergeschöß (14U), ist das Untergeschöß gegenüber dem Erdgeschöß farblich dunkel abzusetzen.

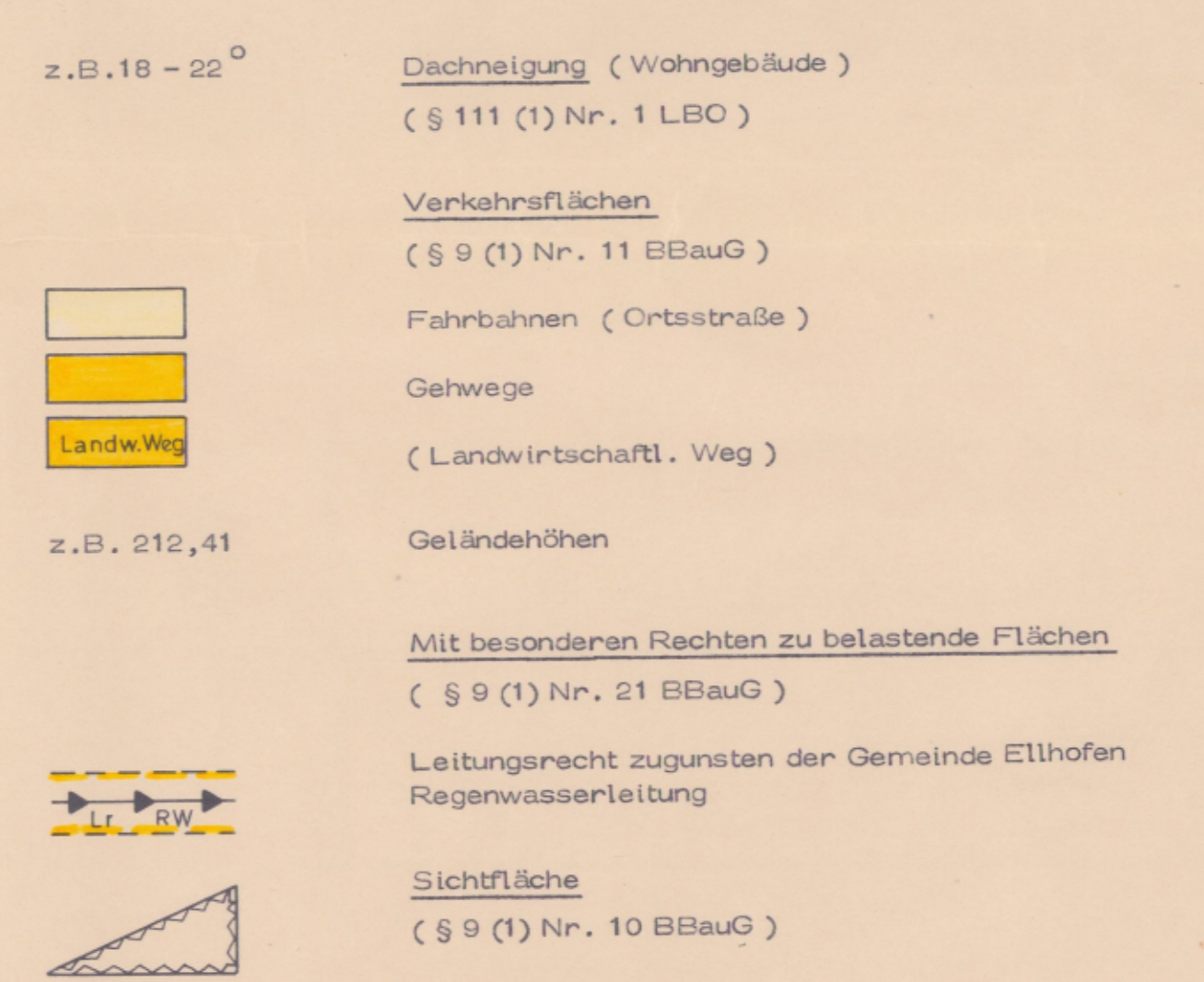
- 2.16 Gebäudelängen der Wohngebäude (Höchstgrenze)
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)
gemessen von der mittleren Geländehöhe bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit UK Sparren.
bei Z = I bergseits 3,20 m
talseits 4,00 m
bei Z = (14U) bergseits 3,20 m
talseits 5,50 m
- Grundriss Schnitt
Erechnungsbeispiel
Höhe bergseits = h_1
HD 1 = $\frac{(H_1 + H_2)}{2} = \max. 3,20 \text{ m} = \frac{h_1}{2}$
Höhe talseits = h_2
HD 2 = $\frac{(H_3 + H_4)}{2} = \max. 5,50 \text{ m} = \frac{h_2}{2}$

- 2.2 AUSSENANTENNEN
(§ 111 (1) Nr. 3 LBO)
auf jedem Gebäude ist nur eine Ausseantenne zulässig.
- 2.3 VERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)
Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
3. HINWEIS
- 3.1 Mögliche Immissionen
Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können unvermeidliche Immissionen auftreten. (Pflanzenschutzmaßnahmen, sowie Düngung u. Lärm).
- 3.2 Hinweis Landesbergamt Baden-Württemberg
Das Plangebiet liegt im landeseigenen Steinsalzfeld "Süzbacher Grubenfeld III". Im Falle einer zukünftigen Steinsalzgewinnung in dem Feld werden an der Tagesoberfläche schwache Sprengenergie und leichte Gittererschwingungen wahrzunehmen sein. Nach den im Raum Heilbronn-Kochendorf bei den dort betriebenen Steinsalzwerken vor - genommenen Messungen liegen diese Schwingungen ausserhalb des kritischen Bereichs und sind für Häuser in guter Bauausführung unschäd - lich.

- LEGENDE
zum Bebauungsplan "1. Änderung u. Erweiterung KIRCHWEG - SÜD"
- WR Bauland, Reines Wohngebiet
(§ 9 (1) BBauG u. § 3 BauNVO)
- WA Bauland, Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 (1) BBauG u. § 4 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO)
- I 1 Vollgeschöß
II (14U) 1 Vollgeschöß und ein anrechenbares Vollgeschöß im Untergeschöß
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO) Höchstgrenze
- z.B. $\frac{0,4}{0,6}$ Geschößflächenzahl (GFZ)
(§ 20 BauNVO) Höchstgrenze



- Bauweisen
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)
- Offene Bauweise
(§ 23 (3) BauNVO)
- Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)
- Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung der Gebäude
Gebäuelängsachsen bzw. bei Satteldächern die Firstrichtung parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.
- Gebäuelängsachsen bzw. bei Satteldächern die Firstrichtung wahlweise parallel zu den eingetragenen Richtungskreuzen.
- Dachform
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- Satteldach
geneigtes Dach (Satteldach, Pultdach, versetztes Satteldach)
- Dachneigung (Wohngebäude)
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
- Fahrbahnen (Ortsstraße)
Gehwege
(Landwirtschaftl. Weg)
- Geländehöhen
z.B. 18 - 22°
z.B. 212,41
- Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)
- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ellhofen
Regenwasserleitung
- Sichtfläche
(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)
- NUTZUNGSSCHABLONE
Füllschema:
Art der baulichen Nutzung
Zahl der Vollgeschosse
GRZ
GFZ
Bauweise
Dachform / Dachneigung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BBauG)
- Erdgeschößfußbodenhöhe
der Wohngebäude und Garagen als Höchstgrenze
z.B. (209,00)



VERFAHRENSVERMERKE:

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluss vom ... 28.03.1982 ...

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am ... 28.03.1982 Niederschrift Nr. 5.288 ...

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn vom ... 03.02.1982 Nr. 20.167.24.

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt ab ... 02.02.1982 ...

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am ... 18.02.1982 lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7 v. 18.02.1982

Zur Urkunde Bürgermeisteramt Ellhofen

Gemeinde Ellhofen
Bürgermeister

Kreis Heilbronn
Gemeinde Ellhofen

Anl. 1

BEBAUUNGSPLAN „1.ÄNDERUNG u. ERWEITERUNG KIRCHWEG - SÜD“

Bebauungsplan ausgearbeitet:
Blattigheim / Biss., 30.3.1982

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken u. Gemeinderatsbeschluss vom ... 30.6.1982 (Ziff. 16 der Begründ.)
Blattigheim / Biss., ... 30.6.1982
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Anlagen
Anlage 1 Lageplan m. Textteil u. Legende

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Maßstab 1:500