



- KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE ELLHOFEN
- T E X T T E I L**  
ZUM BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH SCHILLERSTRASSE"
- A) RECHTSGRUNDLAGEN**
- § 2 u. 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
  - §§ 1-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Ausgabe vom 31.8.1990 (BGBl. I S. 889, 1122)
  - § 73 Landesbauverordnung (LBO) für Baden-Württ. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), geändert am 1.4.1985 (GBl. S. 51)
  - Planzeichenverordnung (PlanZv) vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)
- B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. (§ 9 (7) BauGB).  
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben. Maßgebend ist der Lageplan im M. 1:500.
- C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 9 (1) BauGB
  - BAULICHE NUTZUNG**  
§ 9 (1) BauGB
  - Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO  
Mischgebiet (MI), § 6 BauNVO  
Ausnahmen im Sinne von § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)**  
§§ 16 - 21a BauNVO  
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Grundflächenzahl (GRZ).  
Diese Angaben sind im Lageplan eingetragen.
  - Zahl der Vollgeschosse -Z- (Höchstgrenze)**  
§§ 16 (3) Nr. 2 u. § 20 (1) BauNVO i.V. § 2 (5) LBO  
- nach Eintrag im Lageplan -  
Die Gebäudehöhen werden entsprechend Ziff. 2.15 begrenzt.
  - BAUWEISE**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 (2) BauNVO  
offene Bauweise
  - ÜBERBAUBARE U. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.
  - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB  
Die Stellung der baulichen Anlagen sind parallel zu den im Lageplan dargestellten Richtungssymbolen festzulegen.
  - NEBENANLAGEN**  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO  
Garagen (eingeschossig) u. überdachte Stellplätze sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
  - HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN**  
§ 9 (2) BauGB - nach Eintrag im Lageplan -  
Die im Lageplan eingetragene Erdgeschloßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude bindet, nur nach oben, nach unten (niederer) kann abgewichen werden. Vergleiche Ziff. 2.15
  - FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND- LEITUNGEN**  
§ 9 (1) 13 BauGB  
Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Energieversorgungsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.
  - MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN**  
§ 9 (1) 21 BauGB  
Leitungsrecht zugunsten der EVS zur Führung des neu zu verlegenden Niederspannungskabels.

- PFLANZGEBOT**  
§ 9 (1) 25a BauGB
- Flächenhaftes Pflanzgebot - Pfg 1 -**  
Die mit Pflanzgebot belegten öffentlichen Grünflächen entlang der Nordgrenze des Plangebietes sind mit heimischen, hochwachsenden Obstbäumen und freiwachsenden Hecken aus heimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Als Sträucher sind z.B. zu verwenden:  
Cornus sanguinea Hartriegel  
Cornus mas Kornelkirsche  
Ligustrum vulg. Liguster  
Corylus avellana Hasel  
Carpinus bet. Hainbuche  
Nadelbäume sind nicht zulässig.
- Pflanzgebot - Einzelbäume - Pfg 2 -**  
Auf der privaten Grünfläche sind an den angegebenen Standorten Obstbäume (Hochstämme) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, zum Beispiel:  
Süßkirsche, Wildbirne, Walnus als große Einzelbäume oder Apfel, Wildapfel, Zwetschge, Sauerkirsche als mittelgroße Einzelbäume.
- Pflanzgebot - Einzelbäume - Pfg 3 -**  
a) Im Bereich der Verkehrsflächen sind heimische, hochwachsende Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, z.B.:  
Quercus petraea Traubeneiche  
Acer pseudoplat. Bergahorn  
Acer platanoides Spitzahorn  
als große Einzelbäume:  
Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
b) Auf den bebaubaren Grundstücken sind an den im Lageplan entlang der Nordgrenze sowie in der Südostecke eingetragenen Standorten mittelgroße Einzelbäume (z.B. Birle, Birke, Eberesche) anzupflanzen und zu unterhalten.
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHTÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN**  
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB  
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.
- ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (Betonfuß)**  
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB  
"Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauewerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich." (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Das Hineintragen dieser Stützbauewerke in das Privatgrundstück ist vom Grundstückseigentümer zu dulden.
- BESONDERE VORBEREITUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES**  
§ 9 (1) 24 BauGB  
**Passiver Lärmschutz**  
In Wohnungen mit Aufenthaltsräumen, deren Fensteröffnungen zur BAB Weinsberg-Nürnberg (A6) nördlich des Plangebietes, bzw. zur BAB Würzburg-Stuttgart (A 81) westlich des Plangebietes hin orientiert sind, sind durch geeignete Maßnahmen zur Lärmschutzbauewerks (Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, sowie durch Schallschutzfenster besonders für Schlafräume) die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-Teil 1 vom Mai 1987 - für Mischgebiete (MI) 60 dB am Tag und 50 dB nachts) einzuhalten. An den im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Hausfronten sind luftschalldämmende Maßnahmen erforderlich, die gewährleisten, daß die Anforderungen nach DIN 4109 erfüllt werden.  
Durch Belüftungsanlagen ist zu gewährleisten, daß in Schlafräumen der zulässige Nachtwert von 25-30 dB (A) (VDI Richtlinie 2719) eingehalten wird.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 LBO
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
§ 73 (1) Nr. 1 u. Nr. 7 LBO
- DACHFORM - HAUPTGEBÄUDE**  
§ 73 (1) Nr. 1 LBO  
geneigtes Dach  
Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie erdüberdeckt oder begrünt werden.
- DACHNEIGUNG**  
§ 73 (1) Nr. 1 LBO  
Hauptgebäude: 20° - 25°
- DACHDECKUNG**  
§ 73 (1) Nr. 1 LBO  
Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, nicht jedoch reflektierendes Material (mit Ausnahme von Solarenergieanlagen und Dachflächenfenster).
- FIRSTRICHTUNG/HAUPTRICHTUNG DER GEBÄUDE**  
§ 73 (1) Nr. 1 LBO - nach Eintrag im Lageplan -  
Die Firstrichtung bzw. die Hauptrichtung der Gebäude ist parallel zu den im Lageplan dargestellten Richtungssymbolen festzulegen. (siehe auch Legende).

- GEBÄUDEHÖHEN (Höchstgrenze)**  
§ 73 (1) Nr. 7 LBO
- Traufhöhe**  
bezogen auf NN im Neuen System nach Eintrag im Lageplan (entlang Firstrichtung)  
z.B. (T = 190,30)
- Firsthöhe**  
bezogen auf NN im Neuen System nach Eintrag im Lageplan (entlang Firstrichtung)  
z.B. (FI = 194,80)
- PASSADENGESTALTUNG**
- Bei Gebäudelängen über 20 m ist eine Gliederung des Baukörpers durch eine geeignete farbliche Gestaltung, durch Versäpfe oder Versätze von mindestens 0,5 m Tiefe erforderlich.**
- Außenwandgestaltung**  
Die Außenwände von Gebäuden und Nebenanlagen sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten. Grellfarbige Bauteile und Verkleidungen sowie schwarze u. reflektierende Materialien - mit Ausnahme von Fenster- und Türflächen - sind nicht zulässig. Eine Außenbegrünung ist wünschenswert.
- GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDLICHEN**  
§ 73 (1) Nr. 2, 3 und Nr. 5 LBO  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten, sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Flächen für Stellplätze und Parkplätze sind wasserrecht zu befestigen.**
- HINWEISE**
- BODENDENNKMALE**  
"Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 BschG.) Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DschG wird verwiesen."
- ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND GRUNDWASSERABSENKUNG**  
Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 WGr der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- DRÄN- UND GRUNDWASSER**  
Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden.
- ABFALLBESSEITIGUNG - Altlasten -**  
Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altlasten angetroffen werden, so ist das Landratsamt Heilbronn und das Wasserwirtschaftsamt Heilbronn sofort zu verständigen.
- IMMISSIONEN**  
Im Baugebiet können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Immissionen auftreten.
- WASSERSCHUTZGEBIETE**  
Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone eines abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen der Gemeinde Ellhofen (Tiefenbrunnen I bis III). Der Entwurf der Rechtsverordnung vom 17.4.90 wurde am 26.4.90 im Amtsblatt für den Stadt- und Landkreis veröffentlicht. Die darin enthaltenen Beschränkungen, insbesondere bei der Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (Heizöl) und Verbote sind zu beachten.
- STEINSALZFELDER**  
Das Plangebiet liegt im landeseigenen Steinsalzfeld "Sülbacher Grubenfeld II". Sollte in diesem Feld zukünftig Steinsalz im Tiefbau gewonnen werden, können an der Tagesoberfläche schwache Sprengerräusche und leichte Bodenschwingungen wahrzunehmen sein.
- SCHICHTGRUNDWASSER**  
Beim Ausheben der Baugruben und Gräben sind schwache Schichtgrundwasser- und Sickerwasserzutritte möglich.
- KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN** § 9 (5) BauGB  
Der Gemeinde Ellhofen sind innerhalb des Geltungsbereiches bisher keine zu kennzeichnenden Flächen nach § 9(5) BauGB bekannt.

**LEGENDE**  
ZUM BEB.-PLAN "NÖRDLICH SCHILLERSTRASSE"

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO

**Zahl der Vollgeschosse Z**  
§§ 16 (3) Nr. 2 u. Nr. 20 (1) BauNVO

**2 Vollgeschosse als Höchstgrenze mit Höhenbeschränkung (s. Textteil Ziff. 2.15)**

**Bauweise**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB in V. mit § 22 BauNVO  
Offene Bauweise

**Baugrenze** § 23(3) BauNVO

**Stellung der baulichen Anlagen und Firstrichtung**  
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 73 (1) 1 LBO  
Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Firstrichtung der Gebäude ist parallel zu den im Lageplan dargestellten Richtungssymbolen festzulegen.

**Dachform**  
§ 73 (1) 1 LBO  
geneigtes Dach

**Dachneigung der Dächer von Hauptgebäuden**  
§ 9 (1) Nr. 11 u. (2) BauGB

**Verkehrsflächen**  
Fahrbahn

**Öffentlicher Parkplatz**  
Passiver Lärmschutz § 9 (1) 24 BauGB  
Fronten bei denen besondere Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm erforderlich sind (siehe Textteil Ziff. 1.11)

**Festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen**  
1 m - Höhenlinie (best. Gelände)

**Öffentliche Grünflächen**  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

**Private Grünfläche**  
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

**Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage**  
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

**Flächen für Versorgungsanlagen**  
§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB  
Umspannungsstation

**Pflanzgebote**  
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Pfg 1 - Flächenhaftes Pflanzgebot  
Feldgehölze

- Pfg 2 - Einzelbäume - Obstbäume

- Pfg 3 - Einzelbäume - Laubbäume

**Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen**  
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Böschungfläche durch den Ausbau der Verkehrsanlagen bedingt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

Wasserschutzgebiet Zone 3

Schutzgebiet für Bodenkümler

**Zufahrtsbeschränkung**  
§ 9 (1) 11 BauGB  
Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

**Höhenlage der baulichen Anlagen**  
§ 9 (2) BauGB  
Erdgeschloßfußbodenhöhe (EFH) Höchstgrenze

**Gebäudehöhen (Höchstgrenze)**  
Traufhöhe bezogen auf NN im Neuen System  
Firsthöhe bezogen auf NN im Neuen System

**Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen**  
§ 9 (1) 21 BauGB  
Leitungsrecht zugunsten der EVS zur Führung von Niederspannungskabeln.

**Hauptversorgungsleitung** § 9(1) 13 BauGB unterirdisch.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufstellungsbeschluss**  
gem. § 2 (1) BauGB durch GR am 26.11.1988
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**  
im Mischlingsblatt am 18.12.1988
- Bürgerbeteiligung**  
gem. § 3 BauGB erfolgte am 19.12.1988
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange**  
gem. § 4 BauGB am 5.12.1988
- Auslegungsbeschluss**  
gem. § 3 (2) BauGB durch GR am 30.06.1988
- Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung**  
gem. § 3 (29) BauGB im Mischlingsblatt am 19.07.1988  
Auslegung vom 08.08.1988 bis 20.08.1988
- Satzungsbeschluss**  
gem. § 10 BauGB durch GR am 29.10.1988
- Anzeige an LRA Heilbronn**  
gem. § 11 BauGB durch GR Heilbronn am 03.11.1988
- Ortsübliche Bekanntmachung nach abgeschlossenem Anzeigungsverfahren**  
gem. § 12 BauGB im Mischlingsblatt am 29.01.1989
- In Kraft getreten**  
am 29.01.1989

**Ausgefertigt**  
Zur Beurkundung  
Ellhofen, den 29.01.1989

Bürgermeister  
Michl  
Bürgermeister

**Bebauungsplan ausgearbeitet:**  
Bietigheim-Bissingen, 26.11.1991

**Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster beurkundet:**  
ING.-BÜRO A. RAUSCHMATER  
Bietigheim-Bissingen, 26.11.1991

**Anlagen**  
Anlage 1 Lageplan u. Textteil u. Legende  
Anlage 2 Begründung z. Bebauungsplan

**Beurkundet:**  
ING.-BÜRO A. RAUSCHMATER  
Vermessung, Bauleitplanung, Tiefbauplanung  
Tannenbergerstraße 43  
7120 Bietigheim-Bissingen

**Ergrößert aufgrund Anregungen lt. Gemeinderatsbeschluss vom 26.5.92 (Ziff. 11 Begründung):**  
ING.-BÜRO A. RAUSCHMATER  
Bietigheim-Bissingen, 30.06.92

**Geändert aufgrund Anregungen lt. Gemeinderatsbeschluss vom 27.10.1992 (Ziff. 12 Begründung):**  
ING.-BÜRO A. RAUSCHMATER  
Bietigheim-Bissingen, 27.10.1992

**BEBAUUNGSPLAN**

**"NÖRDLICH SCHILLERSTRASSE"**