

T E X T T E I L
ZUM BEBAUUNGSPLAN "NÖRDLICH SCHILLERSTRASSE"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. §§ 2 u. 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl.I.S.2253)
- 2. §§ 1-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Ausgabe vom 31.8.1990 (BGBl.I.S.889, 1122)
- 3. § 73 Landesbauverordnung (LBO) für Baden-Württ. vom 28.11.1983 (GBl.S.770), geändert am 1.4.1985 (GBl § 51)
- 4. Planzeichenverordnung (PlanzVo) 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:

- 1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (1) BauGB
- 1.1 **BAULICHE NUTZUNG**
§ 9 (1) BauGB
- 1.101 **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.
- 1.102 **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.
- 1.103 **Zahl der Vollgeschosse -2- (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.
- 1.2 **BAUWEISE**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 (2) BauNVO
offene Bauweise
- 1.3 **ÜBERBAUBARE U. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.
- 1.4 **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die Stellung der baulichen Anlagen sind parallel zu den im Lageplan dargestellten Richtungssymbolen festzulegen.
- 1.5 **NEBENANLAGEN**
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB u. § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO
- 1.51 **Garagen (eingeschossig) u. überdachte Stellplätze**
sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6 **GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 1.7 **HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN**
§ 9 (2) BauGB - nach Eintrag im Lageplan -
Die im Lageplan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude bindet, nur nach oben, nach unten (niederer) kann abgewichen werden. Vergleiche Ziff. 2.15
- 1.71 **FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND- LEITUNGEN**
§ 9 (1) 13 BauGB
Alle der Versorgung des Plangebiets dienenden Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Energieversorgungsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.
- 1.72 **MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN**
§ 9 (1) 21 BauGB
Leitungsrecht zugunsten der EVS zur Führung des neu zu verlegenden Niederspannungskabels.

- 1.8 **PFLANZGEBOT**
§ 9 (1) 25a BauGB
- 1.81 **Flächenhaftes Pflanzgebot - Pfg 1 -**
Die mit Pflanzgebot belegten öffentlichen Grünflächen entlang der Nordgrenze des Plangebiets 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.
- 1.82 **Pflanzgebot - Einzelbäume - Pfg 2 -**
Auf der privaten Grünfläche sind an den angegebenen Standorten Obstbäume (Hochstämme) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, zum Beispiel:
Süßkirsche, Wildbirne, Walnuß als große Einzelbäume oder Apfel, Wildapfel, Zwetschge, Sauerkirsche als mittelgroße Einzelbäume.
- 1.83 **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. Erle, Birke, Eberesche) anzupflanzen und zu unterhalten.
- 1.9 **FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, 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 Böschungsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.
- 1.10 **ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (Betonfuß)**
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB
"Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich." (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten). Das Hineintragen dieser Stützbauwerke in das Privatgrundstück ist vom Grundstückseigentümer zu dulden.
- 1.11 **BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES**
§ 9 (1) 24 BauGB
Passiver Lärmschutz
In Wohnungen mit Aufenthaltsräumen, deren Fensteröffnungen zur BAB Weinsberg-Nürnberg (A6) nördlich des Plangebiets, bzw. zur BAB Würzburg-Stuttgart (A 81) westlich des Plangebiets hin orientiert sind, sind durch geeignete Maßnahmen zur Lärmabschirmung bauseits (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 Belüftungseinrichtungen ist zu gewährleisten, daß in Schlafräumen der zulässige Nachtwert von 25-30 dB (A) (VDI Richtlinie 2719) eingehalten wird.
- 2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 LBO
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- 2.1 **ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
§ 73 (1) Nr. 1 u. Nr. 7 LBO
- 2.11 **DACHFORM - HAUPTGEBÄUDE**
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
geneigtes Dach
- 2.12 **DACHNEIGUNG**
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
Hauptgebäude: 20° - 25°
- 2.13 **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).
- 2.14 **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).

- 2.15 **GEBÄUDEHÖHEN (Höchstgrenze)**
§ 73 (1) Nr. 7 LBO
- 2.151 **Traufhöhe**
bezogen auf NN im Neuen System nach Eintrag im Lageplan (entlang Baugrenze)
z.B. (T = 190,30)
- 2.152 **Firsthöhe**
bezogen auf NN im Neuen System nach Eintrag im Lageplan (entlang Firstrichtung)
z.B. (Fi = 194,80)
- 2.16 **FASSADENGESTALTUNG**
- 2.161 Bei Gebäudelängen über 20 m ist eine Gliederung des Baukörpers durch eine geeignete farbliche Gestaltung, durch Versprünge oder Versätze von mindestens 0,5 m Tiefe erforderlich.
- 2.162 **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 Außenwandbegrünung ist wünschenswert.
- 2.2 **GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN, DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN**
§ 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.
- 2.21 Flächen für Stellplätze und Parkplätze sind wasserdicht zu befestigen.
- 3. **HINWEISE**
- 3.1 **BODENDENKMALE**
"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 Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.) Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen."
- 3.2 **ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND GRUNDWASSERABSENKUNG**
Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- 3.3 **DRÄN- UND GRUNDWASSER**
Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden.
- 3.4 **ABFALLBESEITIGUNG - Altlasten -**
Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Heilbronn und das Wasserwirtschaftsamt Heilbronn sofort zu verständigen.
- 3.5 **IMMISSIONEN**
Im Baugebiet können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Immissionen auftreten.
- 3.6 **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.
- 3.7 **STEINSALZFELDER**
Das Plangebiet liegt im landeseigenen Steinsalzfeld "Sülzbacher Grubenfeld II". Sollte in diesem Feld zukünftig Steinsalz im Tiefbau gewonnen werden, können an der Tagesoberfläche schwache Sprenggeräusche und leichte Bodenschwingungen wahrzunehmen sein.
- 3.8 **SCHICHTGRUNDWASSER**
Beim Ausheben der Baugruben und Gräben sind schwache Schichtgrundwasser- und Sickerwasserzutritte möglich.
- 3.9 **KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN** § 9 (5) BauGB
Der Gemeinde Ellhofen sind innerhalb des Geltungsbereichs bisher keine zu kennzeichnenden Flächen nach § 9(5) BauGB bekannt.