

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
Aus Besonderen städtebaulichen Gründen wird pro Wohngebäude bzw. pro Doppelhaushälfte die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten (WE) festgesetzt.

1.7 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Im Lageplan dargestellt

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Die Aufteilung der öffentlichen Freiflächen entsprechend den Einzeichnungen im Plan in Fahrbahnen, Gehwege, Fußwege, Parkplätze, Plätze und Verkehrsgrünflächen kann geringfügig geändert werden.

1.8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
gemischt genutzt für Fußgänger und Fahrzeugverkehr.

1.8.2 Zufahrtsbeschränkung (Ein- und Ausfahrtsverbot)
Im Bereich der im Lageplan angegebene Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

1.9 VERSORGENGSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
Transformatorstation

1.10 FLÄCHEN FÜR ABFALLENTSORGUNG
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
Flächen zum Abstellen von Wertstoffcontainern. Die Nutzung ist nur in der Zeit von 7.00 - 22.00 Uhr zulässig.

1.11 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
a) Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandgestaltung (mit Pflanzgebot)
b) Öffentliche Grünfläche - Kinderspielfeld
c) Private Grünfläche

1.12 FÜHRUNG VON VERSORGENGSANLAGEN UND- LEITUNGEN
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB
Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Energieversorgungsgebiet jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.13 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
Zugunsten der Gemeinde Ellhofen zur Führung von Abwasserleitungen, bzw. zugunsten des jeweiligen Versorgungs-trägers zur Führung von Leitungen.

1.14 BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UM- WELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZ- GEFETZES
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

1.14.1 Aktiver Lärmschutz - Lärmschutzwall
Zum Schutz gegen den durch den Verkehr der Autobahn bzw. Bundesstraße verursachten Verkehrslärm wird für die westlichste Hauszeile im nördlichen Planbereich ein Lärmschutzwall festgesetzt. Damit werden die unter Ziff. 1.14.2 festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht ersetzt. Die Fläche für den Lärmschutzwall ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen.

1.14.2 Passiver Lärmschutz
An den besonders gekennzeichneten Hausfronten, mit der Bezeichnung Bes.VK., sind zum Schutz gegen den durch den Fahrzeugverkehr auf der B 99 und der Bundesautobahn verursachten Lärm, Maßnahmen (Luftschalldämmende Maßnahmen) erforderlich, die gewährleisten, daß die Anforderungen nach DIN 4109 erfüllt werden.

1.14.3 Schallschutz
Die Baurechtsbehörde wird im bauaufsichtlichen Verfahren für die Einzelhäuser gemäß § 1 (3) BauVO einen Nachweis über die Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen (vgl. C.1.14.2) verlangen.

1.15 leer

1.16 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND 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 Böschungsfächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan einzzeichnen.

1.17 ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (Betonfuß)
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten). Das Hineinragen dieser Stützwerke in das Privatgrundstück ist vom Grundstückseigentümer zu dulden.

§ 9 (2) BauGB - nach Eintrag im Lageplan -
Die im Lageplan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude bindet nur nach oben, nach unten (niedriger) kann abgewichen werden. Vergleiche Ziff. 2.16.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 (6) LBO

2.1 AUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 73 (1) LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung (Altgrad)
a) Wohngebäude: Satteldach 30° - 35°
Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

b) Freistehende Garagen: Satteldach 20° - 25°

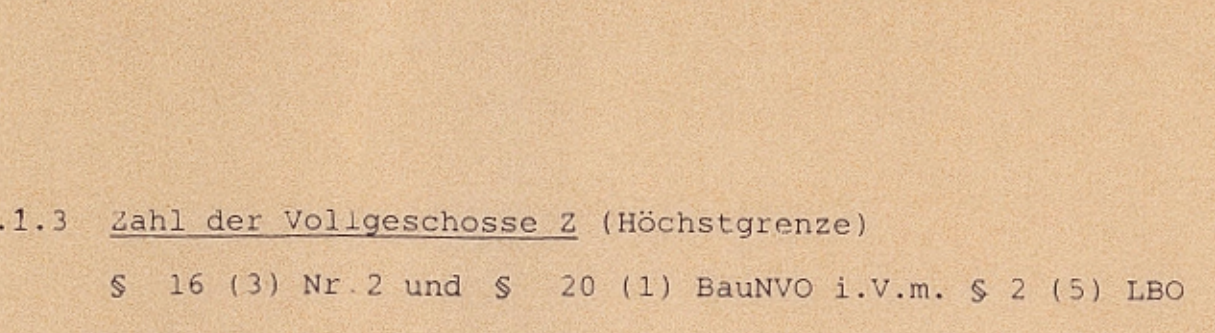
c) Garagen an das Wohngebäude angebaut oder in dieses einbezogen: Dachneigung des Wohngebäudes

d) Flachdachgaragen: sind als Ausnahme zu b) und c) nur dann zulässig, wenn die Dachfläche bei einer Substratschicht von mind. 8 cm extensiv begrünt wird.

e) Einfache Stellplatzüberdachungen: sind in Form von überdachten Pergolen oder als Rankgerüste in Holzbauweise zugelassen.

2.1.2 Dachdeckung
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
Zur Dachdeckung sind nur Materialien in rot- bis rotbraunen Farbtönen zugelassen. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Ausgenommen Solarenergieanlagen, wenn sie mit der übrigen Dachfläche eine gemeinsame Ebene bilden.

2.1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind als Schleppepaupen, Sattelaugen und Dreiecksgauppen zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge nicht überschreitet, ihre Einzellänge sollte max. 2,40 m betragen, ihre Höhe gemessen bis Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut max. 1,20 m. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mind. 1,50 m messen.



2.1.4 Dachausschnitte/Dachflächenfenster
Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauppen und Dachausschnitten darf nicht mehr als 40 % der Gebäudelänge betragen. Liegende Dachfenster sind zulässig.

2.1.5 Firstrichtungen
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
Nach Eintrag im Lageplan Parallel zu den im Lageplan dargestellten Hauptfirstrichtungen (siehe auch Legende).

2.1.6 Gebäudedehnen (Höchstgrenze)
§ 73 (1) Nr. 7 LBO
a) Traufhöhen (TH)
Gemessen von der festgesetzten maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH; siehe Ziff. 1.18 des Textteils) bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit Oberkante Dachhaut bei:

z = I max. 3,80 m
z = II max. 6,00 m
Anmerkung: Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist nach unten variabel ohne Änderung der Traufhöhe. Die max. Traufhöhe muß auf mind. 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden.

b) Firsthöhe Wohngebäude (FH.H)
Gemessen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis ok First.

2.1.7 Fassadengestaltung Außenwandflächen
Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen in gedeckten Farbtönen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrenzungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spaliere sind zulässig und erwünscht.

2.2 AUSSENANTENNEN
§ 73 (1) Nr. 3 LBO
Je Gebäude oder Gebäudegruppe ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne bzw. Parabolantenne zugelassen. Außenantennen sind nicht zugelassen, wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage mit der gleichen Empfangsleistung wie die oben genannten Außenantennen möglich ist.

2.3 VERSORGENGSLEITUNGEN
§ 73 (1) Nr. 4 LBO
Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN
§ 73 (1) Nr. 5 LBO
Freistehende Garagen und Nebenanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.
Mögliche Rankgewächse:
Efeu, Knöterich, Wilder Wein, Mauerefeu, Waldrebe, Hedera helix, Polygonum aubertii, Parthenocissus quinquefolia, Tricuspidata 'Veitchii', Clematis, Kletterrosen oder Spalterosen

Sockelmauern
Entlang den öffentlichen Flächen sind Mauern bis max. 0,30 m über Oberkante Verkehrsfläche zulässig.

2.4.2 Stützmauern bzw. Palisaden
sind nur aus heimischem Material, wie Muschelkalk, Sandstein, bzw. aus Holz zulässig.

2.4.3 Sichtschutzeinrichtungen
Bauliche Sichtschutzeinrichtungen sind in Mauerwerk oder Holz auszuführen. Sie sind durch einen Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Tiefe von den öffentlichen Flächen abzusetzen und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Sichtschutzeinrichtungen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis max. 3,00 m über die Gebäudefront hinaus und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.4.4 Müllbehälterstandplätze
Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblende oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Einfassungen sind aus Holz oder verputztem Mauerwerk auszuführen.

2.4.5 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten
Ortboten und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein. (z.B. Rasengitter, Schotterrasen, Pflaster in Splitt, Sand verlegt).

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNDORNDUNG
§ 5 (1) Nr. 2 a BauGB

3.1.1 - Pflanzgebot
§ 5 (1) Nr. 2 a BauGB
Pflanzgebot

3.1.1.1 - Pflanzgebot (Ortsrandbepflanzung)
Die im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotflächen "Pfl 1" sind mit heimischen Kern- und Steinobstbäumen als Hochstämme, sowie mit einheimischen standortgerechten Strauchern in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Artenzusammensetzung ist an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht.

zum Beispiel:
Apfelbäume, Mostäpfel, Birnenfelder, Bismarck, Engelsberger, Gehrens Rampur, Hauapfel, Kardinal Bea, Wildäpfel, Malus sylvestris

3.1.1.2 - Pflanzgebot (Obstbaumwiesen)
Die im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotflächen "Pfl 2" sind mit heimischen Kern- und Steinobstbäumen als Hochstämme in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Artenzusammensetzung ist an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die unter Ziff. 3.1.1 (Pfl 1) aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht.

3.1.1.3 - Pflanzgebot (Spielplatz-Parkanlage)
Wie Pfl 1 Ziff. 3.1.1
Zusätzlich zu den unter Ziff. 3.1.1 aufgeführten Pflanzen können gepflanzt werden:

Sträucher:
Alpenjohannisbeere, Felsenbirne, Kätzchenweide, Ribes alpinum, Amelanchier lamarkii, Salix caprea mas

3.1.1.4 - Pflanzgebot - Großkronige Laubbäume -
An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht heimisch sein. Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden dieser Forderung gerecht.

a) große Einzelbäume:
Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Kirsche, Traubeneiche, Acer pseudoplat., Acer platanoides, Tilia cordata, Quercus robur, Quercus petraea

b) mittelgroße Einzelbäume:
Feldahorn, Hainbuche, gefüllte Vogelkirsche und Kugelformen des Spitzahorn und der Robinie, Acer campestre, Carpinus betulus, Prunus avium "Plena", Clematis

3.1.1.5 - Pflanzgebot - Außenwandbegrünung durch Rankgewächse bei Garagen/Nebenanlagen
Freistehende Garagen und Nebenanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

3.1.1.6 - Pflanzgebot je Baugrundstück
Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum der Art Ziff. 3.1.1 (Pfl 1) zu pflanzen und zu unterhalten.

Verkehrsgrünflächen sind als artreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecken, im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden. Der Vegetationstyp ist standortabhängig.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE
§ 9 (6) BauGB

4.1 BODENDENKMÄLE
Im Planbereich ist mit archäologischen Fundstellen zu rechnen. Deshalb ist der Beginn der Erschließungsarbeiten 3 Wochen zuvor schriftlich mitzuteilen. Darüberhinaus sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG).

4.2 ABSTANDSVORSCHRIFTEN LAUT BESTATTUNGSGESETZ
Für die Unterschreitung des nach § 3 (2) Bestattungsgesetz vorgeschriebenen Mindestabstands zwischen Friedhof u. den beiden Wohngebäuden im Nordwesten des Planbereichs wird hiermit eine entsprechende Ausnahme erteilt.

4.3 ABFALLEBESITZUNG - ALLLASTEN -
Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Heilbronn und das Amt für Bauwirtschaft und Bodenschutz sofort zu verständigen.

4.4 IMMISSIONEN
Im Baugebiet können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe unvermeidliche Immissionen auftreten. Für die der Hofstelle am nächsten liegenden, geplanten Wohngebäude wurde ein Mindestabstand von 30 m festgelegt und im Lageplan eingetragen.

4.5.1 ERDSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND GRUNDWASSERBENSKUNG
Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 Wg der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind bei geringen Lasten Verkehrsflächen wasserundurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann. (siehe Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart AS: 54 8951/13/5 vom 30.03.88)

4.5.2 DRÄN- UND GRUNDWASSER
Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden.

4.5.3 SICHERWASSERZUTRITTE
Im Planbereich treten unter Löß und Lößlehmen Tonsteine des Gipskeupers auf. Beim Ausheben von Baugruben und Gräben sind Sickerwasserzutritte möglich, die auf Sulfat (wegen Betonaggressivität) untersucht werden sollten.

4.6 OBERFLÄCHEN DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE
Die Oberflächen der öffentlichen Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubauen.

4.7 STEINSALEFELDER
"Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Benzennöhler Grubenfeld II" und "Sülzbacher Grubenfeld III" des Landes Bad.Württ., die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im vorgenannten Feld aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundgebiet zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BbergG) v. 13.08.80 (BGBI. I.S.1310) würde Schadenersatz nach § 51 ff. BergG geleistet."

4.8 STELLPLÄTZE
Pro Wohneinheit sind 15 Stellplätze anzulegen. Bei Einfamilienwohnhäusern und Doppelhaushälften sind mindestens 2 Stellplätze zu erstellen.

4.9 AUSSENWANDBEGRÜNDUNG DER WOHNGEBAUDE
Eine Außenwandbegrünung der Wohngebäude mit Rankpflanzen ist aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen (Ausgleichswirkung) wünschenswert.

4.10 ERDMANNSAUSGLEICH
Baugrubenausbau und überschüssiges Erdmaterial ist möglichst auf dem gleichen Baugrundstück oder innerhalb des Bebauungsplangebietes unterzubringen.

4.11 RECHTSANSPRUCH WEGEN LÄRMSCHUTZ
Gegenüber dem Betreiber der Autobahn kann auch zu einem späteren Zeitpunkt kein Rechtsanspruch wegen Lärmschutz abgeleitet werden.

1. Aufstellungsbereich
gem. § 3 (1) BauGB durch GR am 27.10.1992

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
am 15.01.1993

3. Bürgerbeteiligung
gem. § 3 BauGB erfolgte am 15.01.1993

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 BauGB am 10.01.1993

5. Auslegungsbeschluss
gem. § 3 (2) BauGB durch GR am 22.02.1994

6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung
gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am 08.09.1994

7. Satzungsbeschluss
gem. § 10 BauGB durch GR am 25.10.1994

8. Anzeige an LRA Heilbronn
gem. § 11 BauGB durch LRA Heilbronn am 28.11.1994

9. Ortsübliche Bekanntmachung nach abgeschlossenen Anzeigeverfahren
gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am 13.01.1995

10. In Kraft getreten
am 13.01.1995

Zur Beurkundung
Ellhofen, den 13.01.1995

Bürgermeister
Ulrich Michl

Ausgefertigt
Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluss vom 25.10.1994 zum Ausdruck kommt, überein.

Ellhofen, den 25.10.1994

Bürgermeister
Ulrich Michl

Kreis Heilbronn
Gemeinde Ellhofen

Anl. 1

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER
Vermessung, Bauleitplanung, Tiefpauplanung
Tandbergstr. 43
7120 BIEITHEIM-BISSINGEN

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER
Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster beurkundet
Bietheim-Bissingen, 27.10.1992

„STEINSELDER STRASSE“

Städtebaulicher Entwurf:

Bebauungsplan ausgearbeitet:
Bietheim-Bissingen, den 27.10.1992

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster beurkundet
Bietheim-Bissingen, 27.10.1992

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER
Vermessung, Bauleitplanung, Tiefpauplanung
Tandbergstr. 43
7120 BIEITHEIM-BISSINGEN

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER
Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster beurkundet
Bietheim-Bissingen, 27.10.1992

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER