



KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE ELLHOFEN

**TEXTTEIL**

zum Bebauungsplan "WEIDICH II - 5. ÄNDERUNG"

**A) RECHTSGRUNDLAGEN**

- §§ 2,9 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) v.23.6.1960 in der Neufassung v.18.8.1976 und der Änderung v.6.7.1979.
- §§ 1-23 Bauutzungsverordnung (BauNVO) v.26.11.1968 und v.15.9.1977.
- § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Würt. v.6.4.1964 in der Neufassung v.20.6.1972 u. der Änderung v.21.6.1977 u. vom 12.2.1980.

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung bestehenden im Plan eingezeichneten Festsetzungen werden aufgehoben und durch die neu eingezeichneten Festsetzungen ersetzt.

**C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "WEIDICH II" erfordert keine zusätzlichen textlichen Festsetzungen.

Die textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- "Weidich II - III. Änderung" in Kraft getreten am 1.4.1977 u. d.
- "Weidich II - IV. Änderung" in Kraft getreten am 17.8.1979 werden nachrichtlich übernommen.

**D) NACHRICHTLICHE ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN**

der rechtsverbindlichen Bebauungspläne "Weidich II - III. Änderung" u. "Weidich II - IV. Änderung"

**D 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG u. BauNVO)**

**D 1.1 BAULICHE NUTZUNG (§ 9 (1) BBauG)**

- D 1.11 Art der baulichen Nutzung: (§§ 1-15 BauNVO) entsprechend den Eintragungen im Plan (§ 4 BauNVO) im WA (§ 4 BauNVO) sind die Ausnahmen Abs. 3 Nr. 4-6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- D 1.12 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16-21 a BauNVO) entsprechend den Eintragungen im Plan
- D 1.13 Zahl der Vollgeschosse: (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 4 LBO u. § 21 a BauNVO) entsprechend den Eintragungen im Füllschema

**D 1.2 BAUWEISE: (§ 22 BauNVO)**

entsprechend den Eintragungen im Plan

**D 1.3 STELLUNG DER GEBÄUDE: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)**

Firstrichtung bzw. Hauptrichtung des Baukörpers in der im Lageplan eingetragene Pfeilrichtung.

**D 1.4 GARAGEN, SAMMELGARAGEN u. ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE: (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG u. § 12 u. 21 BauNVO)**

an den im Lageplan ausgewiesenen Stellen und innerhalb der bebauten Flächen der Grundstücke. Ausnahmsweise auch auf den nicht bebauten Grundstücksflächen.

**D 1.5 SICHTFLÄCHEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. BBauG)**

sind von jeder sichtbehindernden Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

**D 1.6 PFLANZGEBOT: (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)**

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Verkehrsmittelschutz entlang der B 39 und auf den ausgewiesenen Flächen. Auf dieser Fläche ist ein Schallschutzwand entsprechend dem Gutachten des TÜV Stuttgart e. V. v. 28.10.1971 bzw. 6.5.1976 zu errichten.

**D 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**D 2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG:**

Hauptgebäude: entsprechend den Eintragungen im Plan

im Planbereich zwischen Halden-, Kirch-, Ring- u. Weidichstr., Sattelgasse (SD), Dachneigung gegen Süden 22-25°, gegen Norden 63-65°

Garagen: Sammelgaragen - Flachdach Doppel- und Einzelgaragen - Flachdach oder Dach in Verbindung mit dem Dach des Hauptgebäudes.

**D 2.2 GARAGEN-ABSTAND:**

Der Stauraum vor der Garage zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 5,0 m betragen.

**D 2.3 ÄUSSERE GESTALTUNG: (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Dachdeckung bei Satteldächern mit dunklen Materialien Flachdächer - Kieselschüttung.

**D 2.4 EINFRIEDIGUNG (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)**

Als Abgrenzung zur Straße keine Zäune und Mauern Sockel max. 0,40 m hoch.

**LEGENDE**

zum Bebauungsplan "WEIDICH II - 5. ÄNDERUNG"

Füllschema	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
BMZ	Bauweise
-	Dachform + DN

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse	(§ 17 (4) BauNVO)
I	1 Vollgeschos	
I (1+D)	1 Vollgeschos und ein anrechenb. Vollgeschos im Dachgeschos	(Höchstgrenze)
II	2 Vollgeschosse	(Höchstgrenze)
II (1)	2 Vollgeschosse (zwingend)	
III (1+1)	1 Vollgeschos und ein anrechenb. Vollgeschos im Untergeschos	
0,4	Grundflächenzahl	(§ 19 BauNVO)

z.B. 0,8	Geschosflächenzahl	(§ 20 BauNVO)
0	offene Bauweise	(§ 22 (2) BauNVO)
△	offen, nur Einzelhäuser zulässig	(§ 22 BauNVO)
△	offen, nur Hausgruppen zulässig	(§ 22 BauNVO)
DN	zulässige Dachneigung	(§ 111 LBO)
SD	Satteldach	(§ 111 LBO)
FD	Flachdach	(§ 111 LBO)
- - -	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
→	Firstrichtung und dominierende Stellung der Gebäude	(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
→	öffentliche Verkehrsfläche und ihre Höhenlage	(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG) (§ 9 (2) BBauG)
AW	Anliegerweg mit Fahrrecht zugunsten der Anlieger	(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
P	öffentlicher Parkplatz	(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
□	Sichtfläche	(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)
□	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen	(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
□	Kinderspielfläche	(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)
□	Parkanlage	(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)
□	Anschlußbeschränkung Ein- u. Ausfahrtsverbot an die öffentl. Verkehrsfläche	(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
Ga	Flächen für Garagen	(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)
SGa	Flächen f. Sammelgaragen	(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)
→	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	(§ 9 (3) BauNVO)
→	Abgrenzung unterschiedl. Festsetzungen	
□	Schutzfläche	(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)
□	Pflanzgebot	(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)
□	Fläche für Versorgungsanlagen Umformstation	(§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)
- - -	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 (7) BBauG)

**VERFAHRENSVERMERKE:**

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 Landrats - amtes Heilbronn vom .....
Öffentlich ausgelegt	gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt ab .....
In Kraft getreten	gemäß § 12 BBauG am .....
Zur Urkunde	Bürgermeisteramt Ellhofen

**3. HINWEIS**

3.1 Steinsalzfelder  
Das Planungsgebiet "Weidich II - 5. Änderung" liegt im landeseigenen Steinsalzfeld "Sülzbacher Grubenfeld III". Im Falle einer zukünftigen Steinsalzgewinnung in dem Feld werden an der Tagesoberfläche schwache Sprengerschüsse und leichte Bodenschwingungen wahrzunehmen sein. Nach den im Raum Heilbronn-Kochendorf bei den dort betriebenen Steinsalzwerken vorgenommenen Messungen liegen diese Schwingungen außerhalb des kritischen Bereichs und sind für Häuser in normaler Bauweise unbedenklich.

Kreis Heilbronn  
Gemeinde Ellhofen

Anl. 1

**BEBAUUNGSPLAN  
"WEIDICH II - 5. ÄNDERUNG"**

BEZUGSPÄNE:  
Beb.Pl. "Weidich II - III. Änd." rechtsverb.m. Wirkung v. 1.4.1977  
Beb.Pl. "Weidich II - IV. Änd." rechtsverb.m. Wirkung v. 17.9.1979

Bebauungsplan ausgearbeitet:  
Bietigheim / Biss., 29.4.1980  
ING. BÜRO A. RAUSCHMAYER

Für die Richtigkeit der nachrichtlich übernommenen Festsetzungen:  
Bietigheim / Biss., 29.4.1980  
ING. BÜRO A. RAUSCHMAYER

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Eledenken  
(s. Begründung Ziff. 5)  
Bietigheim / Biss., 29.12.1980  
ING. BÜRO A. RAUSCHMAYER

Anlagen  
Anlage 1 Lageplan m. Textteil u. Legende  
Anlage 2 Erläuterung u. Begründung z. Beb.Pl. Entwurf  
Anlage 3 Lageplan mit Darstellung der gepl. Änderungen