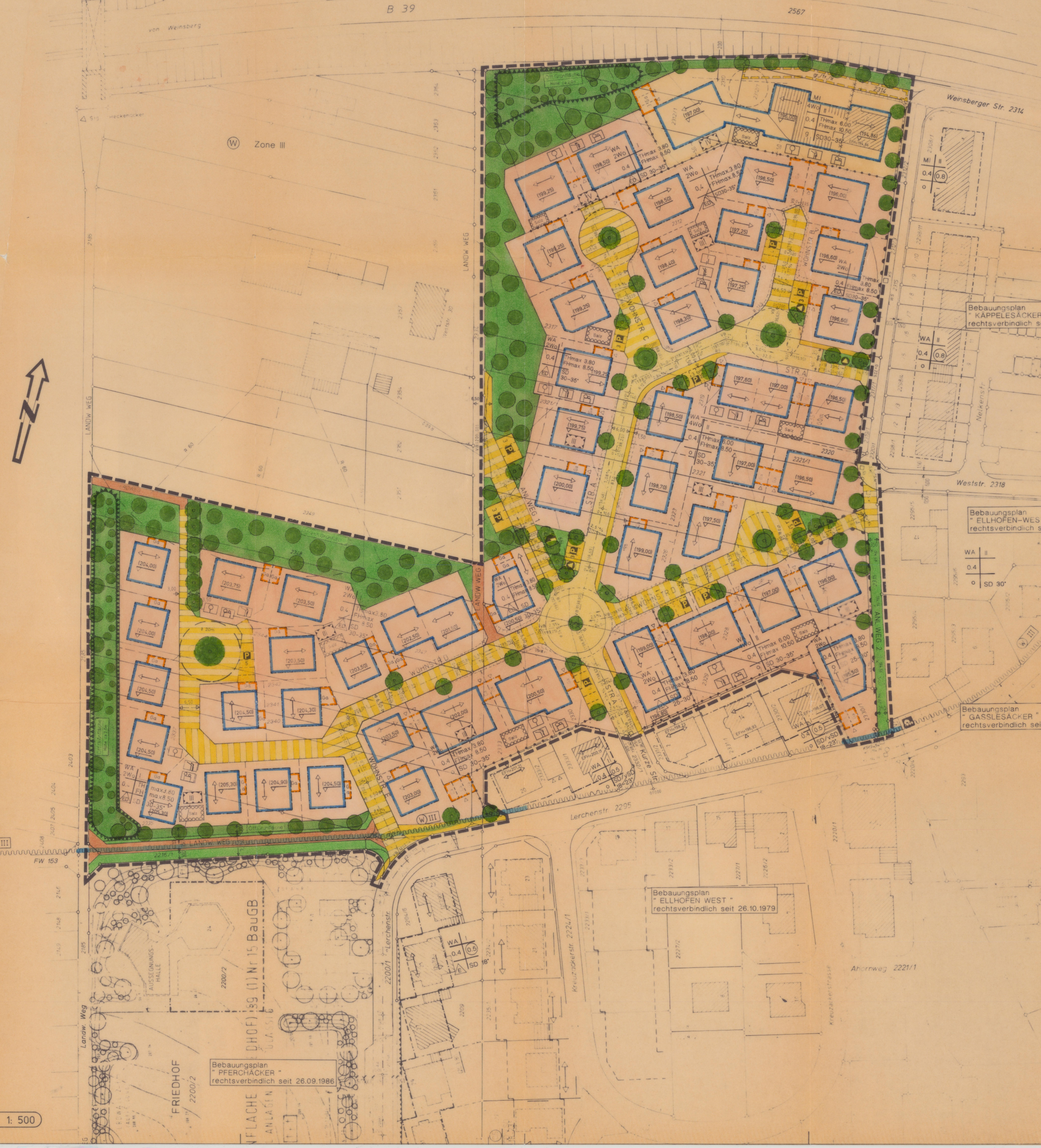

B 39
2567
von Weinsberg
Weinsberger Str. 2314
Zone III
LANDW. WEG
WOHNSTR. A
WOHNSTR. B
WOHNSTR. C
WOHNSTR. D
STR. A
ANL. WEG 1
ANL. WEG 2
Weststr. 2318
Neikenstr.
Lerchenstr. 2295
Kurze Str.
Kreuzäckerstr. 2224/1
Ahornweg 2221/1
FRIEDHOF
AUSSEGNUNGSHALLE
FW 153
Bebauungsplan " KÄPPELESÄCKER " rechtsverbindlich seit 12.01.1973
Bebauungsplan " ELLHOFEN-WEST " rechtsverbindlich seit 26.10.1979
Bebauungsplan " GASSLESÄCKER " rechtsverbindlich seit 22.04.1966
Bebauungsplan " ELLHOFEN WEST " rechtsverbindlich seit 26.10.1979
Bebauungsplan " PFERCHÄCKER " rechtsverbindlich seit 26.09.1986
M 1: 500

LEGENDE

ZUM BEBAUUNGSPLAN „WEINSBERGER WEG“

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet (MI), § 6 BauNVO

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

2Wo	§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs 1 Nr 1 und Abs 2 BauGB

z.B. 203.00	maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH)
z.B. 0.4	maximale Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. I	maximale Zahl der Vollgeschosse (Z)
z.B. THmax 3.80	maximale Traufhöhe
z.B. FHmax 8.50	maximale Firsthöhe

BAUWEISE

§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB

o	Offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB

━	Baugrenzen

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

⟷	§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB

BAUORDNUNGSRECHTL FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs 4 BauGB i V. m. § 73 Abs 6 LBO

z.B. 30-35°	Dachform und Dachneigung in Altgrad
SD	Satteldach

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

§ 9 Abs 1 Nr 4 BauGB

Ga	Garagen

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr 11 und Abs 2 BauGB

🟨	Fahrbahn
🟧	Gehweg
▥	Mischverkehrsfläche
Landw. Weg	Landwirtschaftlicher Weg
P	Parkflächen
🟩	Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlage
▲▲▲	Anschlußverbot an die angrenzenden Flächen
z.B. (198.48)	Höhenlage der Verkehrsflächen

VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr 12 BauGB

◐	Umspannstation
▲	Fläche für Abfall und Wertstoffbehälter

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs 1 Nr 15 BauGB

öff.Grünf.	öffentliche Grünflächen

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

gr / fr	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
lr	Leitungsrecht zugunsten des Ver- oder Entsorgungsträgers

FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

§ 9 Abs 1 Nr 24 BauGB

▲▲▲	Lärmschutzwall
▭	passive Lärmschutzmaßnahmen

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SO WEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs 1 Nr 26 BauGB

┬┬┬	Straßenböschungen

FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT

Salz	§ 9 Abs 5 BauGB

PFLANZGEBOT

§ 8a Abs 1 BNatSchG, § 9 Abs 1 Nr 25a BauGB

●	Hochstämmige großkronige Laubbäume
♀	Pflanzgebot je Baugrundstück
▯	Außenwandbegrünung
⌂	Dachbegrünung
●●●	Heckensträucher
●●	Obstbaumwiese

•-•-•	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs 5 BauNVO
z.B. 196.15	Geländehöhen
Ⓦ III	Wasserschutzzone III

NUTZUNGSSCHABLONE (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung maximale Zahl der Wohnungen	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	maximale Trauf- und Firsthöhe
Bauweise	Dachform und -neigung

▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs 7 BauGB
z.B. 2326	Flurstücksnummern

KREIS HEILBRONN

GEMEINDE ELLHOFEN

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN „WEINSBERGER WEG“

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1 das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBL.I. S.1093), Einigungsvertrag vom 31.8.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.9.1990 (BGBl.II S.885,1122), Art.11 § 8 Zweites VermögensrechtsänderungsG vom 14.07.1992 (BGBl.I.S.1257), Artikel 12 des Gesetzes zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.01.1993 (BGBl.I.S.50), Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466), Art.6 Abs.29 EisenbahnneuordnungsG vom 27.12.1993 (BGBl.I.S.2378), Art.2 Gesetz zur Änderung des BundeskleingartenG vom 08.04.1994 (BGBl.I.S.766) und Art.2 MagnetschwebebahnplanungsG vom 23.11.1994 (BGBl.I.S.3486),

2 die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V.m. Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II.S. 885, 1124) und zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBL.I.S.466),

3 die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v.18.12.1990 (BGBl.1991 I.S.58)

4 die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S. 617),

5 das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889), geändert durch Gesetz vom 12.02.1990 (BGBl.I S.205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466),

6 das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 29.03.1995 (GBl.S.385).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs.7 BauGB). 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:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN §9 Abs 1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind die in § 4 Abs.2 Nr 1-3 BauNVO genannten Nutzungen:
Nr.1. Wohngebäude,
Nr.2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Nr.3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1-4 BauNVO:
Nr.1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr.2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr.3. Anlagen für Verwaltungen
Nr.4. Gartenbaubetriebe,

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Ausnahme nach § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Nr.5. Tankstellen.

1.1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Zulässig sind die in § 6 Abs.2 Nr.1-6 BauNVO genannten Nutzungen:
Nr.1. Wohngebäude,
Nr.2. Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr.3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr.4. sonstige Gewerbebetriebe,
Nr.5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Nr.6. Gartenbaubetriebe

Die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.7 und 8 sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
Nr.7 Tankstellen,
Nr.8 Vergnügungsstätten
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Ausnahme nach § 6 Abs.3 BauNVO, Vergnügungsstätten, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr.1 in Verb. mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe in m über NN bindet nur nach oben, nach unten, niederer, kann abgewichen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze

1.2.3 Vollgeschosse (Z) nach § 20 Abs.1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs.5 LBO
a) Ein Vollgeschoß, ein weiteres Vollgeschoß ist als Dachgeschoß zulässig
b) Zwei Vollgeschosse

1.2.4 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Traufhöhen (TH) und die Firsthöhen (FH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder, wenn diese nicht festgesetzt ist, von einer anderen, von der Baugenehmigungsbehörde festzulegenden EFH bis Oberkante Dachhaut. Die TH wird jeweils am Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen.

I = TH maximal 3,80 m, FH maximal 8,50 m
II = TH maximal 6,00 m, FH maximal 10,50 m

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO

geschlossene Bauweise nach § 22 Abs.3 BauNVO

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

Gemäß § 23 Abs.3 Satz 3 dürfen Wintergärten als Anbau die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 3,00 m auf einer gesamten Gebäudelänge überschreiten.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Wohngebäude / Hauptgebäude

Gebäudeachsen und Firstrichtung parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen. Abweichungen bis zu 5° sind zulässig.

1.6 NEBENANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs.5 BauNVO

1.6.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze
Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auf der überbaubaren und außerhalb auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind so zu placieren, daß sich davor im Einfahrtsbereich ein 5,00 m tiefer Stauraum ergibt.

1.6.2 Stellplätze
Nicht überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Fläche, jedoch nur im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen, zulässig.

1.6.3 sonstige Nebengebäude
Sonstige Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs.1 und Gebäude nach § 14 Abs.2, die zur passiven Energiegewinnung beitragen, z.B. Wintergärten, sind einzeln bis zu einer Grundfläche von 16 m² und insgesamt bis zu einer Grundfläche von 22 m² auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6.4 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind gmäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Je Wohngebäude sind bei eingeschossiger Bauweise maximal 2 Wohnungen, bei zweigeschossiger Bauweise maximal 4 Wohnungen zulässig.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.11 in Verbindung mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragenen Maße der Verkehrsflächen können aus funktionalen und technischen Gründen um bis zu 20 % über- oder unterschritten werden.

1.8.1 Fahrbahn

1.8.2 Gehweg

1.8.3 Mischverkehrsfläche

1.8.4 Landwirtschaftlicher Weg

1.8.5 Parkfläche

1.8.6 Verkehrsgrünfläche

1.8.7 Anschlußverbot: Aus den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücken sind keine unmittelbaren Zu- und Abfahrten zur anschließenden Verkehrs- oder Grundstücksfläche zulässig.

1.8.8 Höhenlage der Verkehrsflächen ,Abweichungen bis zu 0,2m sind zulässig

1.9 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.9.1 Umspannstation

1.9.2 Flächen für Abfall- oder Wertstoffbehälter

1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB in Verbindung mit § 74Abs.1Nr.5 LBO

1.10.1 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.10.2 Straßenbeleuchtung
Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

1.11 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

öffentliche Grünfläche zur Gestaltung des Ortsrandes und der Erdwälle

1.12 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.12.1 Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

1.12.2 Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Ver- oder Entsorgungsträgers.

1.13 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImmSchG SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN VORKEHRUNGEN.

§ 9 Abs.1 Nr.24 in Verb. mit Abs.2 BauGB

- nach Eintrag im Lageplan -

1.13.1 Lärmschutzwall
Es sind Erdaufschüttungen, -wälle und sonstige Anlagen zulässig, die dazu dienen, den von den Verkehrsflächen ausgehenden Lärm auf die anschließenden Wohnbauflächen zu reduzieren. Die Erdmodellierungen sind bis 1,00 m über oder unter dem im Lageplan festgesetzten Höhen zulässig.

1.13.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen
auf den im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm notwendig. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, daß die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Flächen sind größtenteils dem Lärmpegelbereich III, entlang der B 39 dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

1.14 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

1.14.1 Betonfuß
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

1.14.2 Straßenböschungen
Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

1.15 FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT ODER DIE FÜR DEN ABBAU VON MINERALIEN BESTIMMT SIND

§ 9 Abs.5 BauGB

Das Plangebiet „Weinsberger Weg“ liegt innerhalb der Bergbauberechtigungen „Benzenmühler Grubenfeld II“ und „Sülzbacher Grubenfeld III“ des Landes Baden-Württemberg, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesen Feldern bisher nicht statt. Sollte zukünftig Steinsalz aufgesucht und gewonnen werden, sind bergbauliche Einwirkungen auf die Oberfläche möglich und zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBL.I S.1310) wird Schadensersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 73 Abs.6 LBO

2.1 ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad

a) Wohngebäude Satteldach in einer Dachneigung von 30 - 35 ° oder 25 - 30 °. Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

b) Freistehende Garagen sind mit Satteldach in einer Dachneigung bis zu 25 ° zulässig.

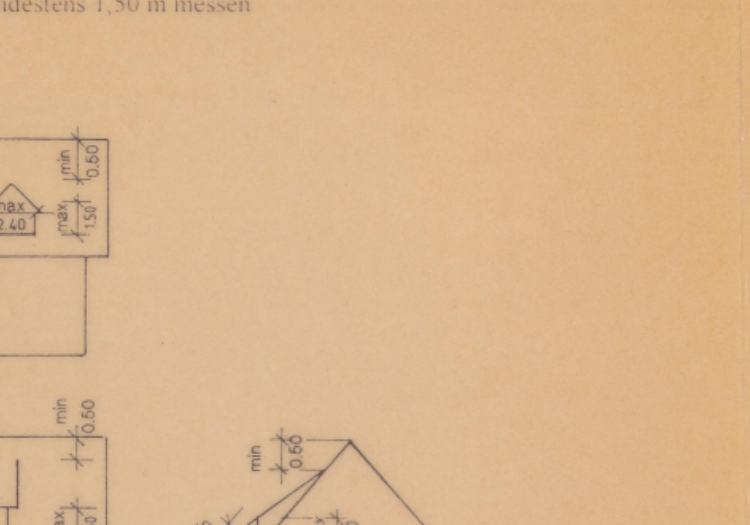
c) Garagen, die an das Wohngebäude angebaut oder in dieses integriert sind, sind nur mit der gleichen Dachneigung wie das Wohngebäude zulässig.

d) Flachdächer sind bei Garagen und Nebengebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn sie mindestens 0,10 m substratüberdeckt und gärtnerisch gestaltet sind.

2.1.2 Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen sind zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten sind als Schlepp-, Sattel- oder Dreiecksgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzellänge darf maximal 2,40 m, ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut, maximal 1,20 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 1,50 m messen.



2.1.4 Dachausschnitte
Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.1.5 Fassadengestaltung
a) Gebäudegliederung
Größere Baukörper sind in der Fassade so zu gliedern, daß kleinmaßstäbliche Hausbreiten abzulesen sind.

b) Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen in gedeckten Farbtönen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Stark glänzende, grellfarbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft oder der B 39 aus eingesehen werden können, sind unzulässig.

2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

2.3.1 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

a) Lebende Einfriedigungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, daß sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

b) Sockelmauern sind bis 0,30 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche an der Grenze zulässig.

c) Zäune sind bis maximal 1,00 m Höhe als Holzzäune mit senkrecht angeordneten Staketen zulässig.

2.3.2 Stützmauern sind nur aus heimischem Natursteinen, wie Muschelkalk oder Sandstein, oder aus Holz zulässig.

2.3.3 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 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.

2.3.4 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden 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.

2.3.5 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand verlegt sowie wassergebundene Decken.

2.4 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 PFLANZGEBOTE

Ausgleichsmaßnahmen nach § 8a Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr 25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlußabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

3.1.1 Hochstämmige großkronige Laubbäume

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind großkronige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Pro Baum sind 5 m² unbefestigte Fläche vorzusehen, die mit standortgerechten Bodendeckern oder Kleinsträuchern zu bepflanzen ist. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Holzapfel	Malus sylvestris
Waldkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Holzbirne	Pyrus pyraster
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuß	Juglans regia

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

3.1.2 Pflanzgebot je Baugrundstück

Pro Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die Arten der Nr. 3.1.1 werden dieser Forderung gerecht. Spalierobst an der Wand des Hauptgebäudes ist ebenfalls zulässig. Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich des Baumes sind 4 m² unbefestigte Fläche vorzusehen.

3.1.3 Außenwandbegrünung durch Rankgewächse und Strauchgruppen

Außenwandflächen von freistehenden Garagen, Nebengebäuden und -anlagen sind punktuell zu begrünen. Die Pflanzen müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Sträucher:	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn, eingeriffelt	Crategus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea L.
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathatica
Berg-Johannisbeere	Ribes alpium L.
Heckenrose	Rosa canina L.
Brombeere	Rubus fruticosus
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus L.
Rankgewächse:	
Clematis	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum L.
Geißblatt	Lonicera xylosteum
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Weintraube	Vitus vinifera

Kletterrosen und Spalierobst sind ebenfalls zulässig.

3.1.4 Dachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen. Die Artenzusammenstellung soll sich der potentiell natürlichen Vegetation annähern. Es sind deshalb trockenheitsverträgliche und anspruchslose Stauden und Gräser zu pflanzen. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Submediterrane Raukenflur (wärmeliebend)	
Sophienkraut	Descurainia sophia L.
Loesels Rauke	Sisymbrium loeselii L.
Riesen Rauke	Sisymbrium altissimum L.
Natterkopfflur (auf Kalkschotter)	
Stolzer Heinrich	Echium vulgare L.
Weißer Steinklee	Melilotus albus Med.
Gebräuchlicher Steinklee	Melilotus officinalis L.
Gewöhnliche Nachtkerze	Oenothera biennis L.
Trockenrasengesellschaft	
Fetthenne	Sedum L.
Steinbrech	Saxifraga L.
Hauswurz	Sempervivum L.
Schafschwingel	Festuca ovina L.

3.1.5 Naturwiesenflächen

Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche Naturwiesen auszubilden und maximal viermal im Jahr zu mähen. Im Bereich des Anliegerweges 2 ist ein Schotterrasen zulässig.

3.1.6 Heckensträucher

Auf den im Lageplan eingetragenen Flächen sind heimische, standortgerechte Sträucher in Form von lockeren Hecken zu pflanzen. Der Pflanzabstand soll etwa 1,5 m betragen. Die Gehölzarten der Ziffer 3.1.3 werden der Forderung gerecht.

3.1.7 Obstbaumwiese

Auf der im Lageplan eingetragenen Flächen sind hochstämmige Obstbäume im Abstand von etwa zehn Metern zu pflanzen und zu unterhalten. Der Untergrund ist als Naturwiese anzulegen und maximal dreimal im Jahr zu mähen. Folgende Obstarten werden empfohlen:

Mostsorten:	Apfelhochstämme	Birnenhochstämme
	Hauxapfel	Schweizer Wasserbirne
	Gehrer's Rambour	Champagner Bratbirne
	Bittenfelder	Oberösterreich. Weinbirne
	Bohnapfel	Gelbmöstler
Tafelsorten:	Berlepsch	Gute Luise
	Brettacher	Conference
	Champagner-Renette	Gellerts Butterbirne
	Gewürzluiken	Köstliche aus Charneu
	Glockenapfel	Stuttgarter Geißhirtle
	Gravensteiner	Pastorenbirne
	Jacob-Fischer	
	James Grieve	
	Kaiser Wilhelm	
	Roter Boskop	
	Theuringer Rambour	
	Öhringer Blutstreifling	
	Zabergäu-Renette	
	Zuccalmaglios-Renette	

Steinobstbäume, wie Zwetschgen, Kirschen und Pfirsich sind ebenfalls zulässig.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

4.1 ERSCHLIESSEN VON GRUNDWASSER UND -ABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

4.2 WASSERSCHUTZGEBIET ZONE III

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone III des abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen Tiefenbrunnen I bis III der Gemeinde Ellhofen. Die in der Rechtsverordnung vom 17.04.1990 enthaltenden Beschränkungen, insbesondere hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten, und Verbote sind zu beachten.

4.3 BODENDENKMALE

Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese 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 § 27 DSchG wird verwiesen.

4.4 BODENSCHUTZ

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

4.5 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Heilbronn und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Heilbronn sofort zu verständigen.

4.6 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel oder Lärm, entstehen, die zu dulden sind. Außerdem sind Immissionen durch die im angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb betriebene Besenwirtschaft möglich.

VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluß	gem. § 2 Abs.1 BauGB durch Gemeinderat am 25.05.1993
2 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	in der Ellhofener Heimatschau Nr. 33 am 20.08.93
3 Bürgerbeteiligung	gem. § 3 BauGB erfolgte am 20.08.1993
4 Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange	gemäß § 4 BauGB am 11.08.1993
5 Auslegungsbeschluß	gem. § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 31.01.1995
6 Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gem § 3 Abs.2 BauGB in der Ellhofener Heimatschau Nr. 7 am 17.02.1995 Auslegung vom 27.02.1995 bis 31.03.1995
7 erneuter Auslegungsbeschluß	gem. § 3 Abs.2 BauGB durch Gemeinderat am 25.06.1996
8 Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gem § 3 Abs 2 BauGB in der Ellhofener Heimatschau Nr. 27 am 05.07.1996 Auslegung vom 22.07.1996 bis 22.08.1996
9 Satzungsbeschluß	gem. § 10 BauGB durch Gemeinderatsbschluß am 31.03.1998
10 Anzeige	gemäß § 10 BauGB an das Landratsamt Heilbronn am 20.04.1998
11 Ortsübliche Bekanntmachung nach abgeschlossenem Anzeigeverfahren	gem. § 10 BauGB im Mitteilungsblatt am 12.06.1998
12 In Kraft getreten	am 12.06.1998

Ausgefertigt

Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Orginal-Bebauungsplanes stimmen mit dem Willen des Gemeinderates, wie er im Beschluß vom 31.03.1998 zum Ausdruck kommt, überein.
Ellhofen, den 20.04.1998

Bürgermeisteramt

Michl
Bürgermeister

Zur Beurkundung

Ellhofen, den 12.06.1998

Bürgermeister

Michl
Bürgermeister

KREIS HEILBRONN

GEMEINDE ELLHOFEN

Anlage 1

Die am 31.03.1998 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).
Heilbronn, den 26.05.1998
Landratsamt
Schneider

GDE

BEBAUUNGSPLAN

„WEINSBERGER WEG“

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster bescheinigt Bietigheim-Bissingen, den 25.05.1993	INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER BERATENDE INGENIEURE FÜR BAU- UND VERMESSUNGSWESEN TANNENBERGSTRAßE 43 74321 BIETIGHEIM-BISSINGEN
Bebauungsplanvorentwurf ausgearbeitet Bietigheim-Bissingen, den 25.05.1993/kah	INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet Bietigheim-Bissingen, den 28.12.1994/31.01.1995/kah	INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken und Gemeinderatsbeschluß vom 27.06.1995 (siehe Ziffer 17 der Begründung) Bietigheim-Bissingen, den 27.06.1995	INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER
Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken und Gemeinderatsbeschluß vom 25.06.1996 (siehe Ziffer 18 der Begründung) Bietigheim-Bissingen, den 25.06.1996	INGENIEURBÜRO RAUSCHMAIER

Anlagen
Anlage 1 Lageplan mit Textteil und Legende