



KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ELLHOFEN

TEXTTEIL
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 11.8.1990 (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 (PlansV) 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 -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.

1.12 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 Erdschöpfungsbodenhöhe (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	Hatthriegel
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:

Südkirsche, Wildbirne, Walnuß als große Einzelbäume oder Apfel, Wildapfel, Zwetschge, Sauerkirsche als mittelgroße Einzelbäume.	Traubeneiche
	Bergahorn
	Spitzahorn
	Feldahorn
	Hainbuche

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 AUFSCÜTTUNGEN, 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 VORHABUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
§ 9 (1) 24 BauGB

Passiver Lärmschutz

In Wohnungen mit Aufenthaltsräumen, deren Fensteröffnungen zur BAB Weinberg-Münsterberg (A6) nördlich des Plangebiets, bzw. zur BAB Würzburg-Stuttgart (A 81) westlich des Plangebiets hin orientiert sind, sind durch geeignete Maßnahmen zur Lärmschirmung bauseits (Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, sowie durch Schallschutzfenster besonders für die schlaftechnische 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 gewöhnlich, 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 AUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 73 (1) Nr. 1 u. Nr. 7 LBO

2.11 DACHFORM - HAUPTGEBÄUDE
§ 73 (1) Nr. 1 LBO

geneigtes Dach

Flachdächer sind nur zulässig, wenn sie erdüberdeckt oder begrünt werden.

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 weißes reflektierendes Material (mit Ausnahme von Solarenergieanlagen und Dachflächenfenstern).

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. (Fl = 194,60)

2.16 PASSADENGESTALTUNG

2.161 Bei Gebäudehöhen über 20 m ist eine Gliederung des Baukörpers durch eine geeignete farbliche Gestaltung, durch Versäule 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 UNERBAUTEN 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 BODENDECKUNGSMAßSTÄBE

"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 Abmündung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG. wird verwiesen."

3.2 ERSCHELLESEN VON GRUNDWASSER UND GRUNDWASSERABSENKUNG

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 WGrb 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 ABFALLBESSEITIGUNG - 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 "Sülbacher 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.

LEGENDE
ZUM BEB.PLAN "NÖRDLICH SCHILLERSTRASSE"

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

Mischgebiet § 6 BauNVO

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)

Grundflächenzahl (GRZ)
§§ 17 (1) u.19 BauNVO Höchstgrenze

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

Offene Bauweise

Baugrenze § 23(3) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung der Höhenlage

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

Böschungslänge durch den Ausbau der Verkehrsanlagen bedingt

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

Wasserschutzgebiet Zone 3

Schutzgebiet für Bodendenkmäler

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

Erdschöpfungsbodenhöhe (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 26.11.1991
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**
im Mitteilungsblatt am 19.12.1991
- Bürgerbeteiligung**
gem. § 3 BauGB erfolgte am 19.12.1991
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange**
gem. § 4 BauGB am 5.12.1991
- Auslegungsbeschluss**
gem. § 3 (2) BauGB durch GR am 30.06.1992
- Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung**
Auslegung vom 08.08.1992 bis 20.09.1992
- Satzungsbeschluss**
gem. § 10 BauGB durch GR am 29.01.1993
- Anzeige an LRA Heilbronn**
gem. § 11 BauGB durch GR Heilbronn am 03.01.1993
- Ortsübliche Bekanntmachung nach abgeschlossenem Anzeigeverfahren**
gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am 29.01.1993
- In Kraft getreten**
am 29.01.1993

Ausgefertigt
Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplans stimmen, mit dem Willen des Gemeinderats, mit dem Beschluss vom 29.01.1993 zum Ausdruck vom, überein.

Zur Beurkundung
Ellhofen, den 29.01.1993

Bürgermeister
Michl
Bürgermeister

Bebauungsplan ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, 26.11.1991

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster beurkundet:
Bietigheim-Bissingen, 26.11.1991

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER
Vermessung, Bauleitplanung, Tiefbauplanung
Tannenbergerstraße 43
7120 Bietigheim-Bissingen

ING.-BÜRO A. RAUSCHMAIER
OG-Ing. PH
Bau- und Vermessungs-
für Kommunalverwaltungen
Tannenbergerstr. 43, 7120

„NÖRDLICH SCHILLERSTRASSE“