



KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ELLHOFEN

TEXTTEIL
ZUM BEBAUUNGSPLAN "WEIDICH II - 6. ÄNDERUNG"

- A) RECHTSGRUNDLAGEN**
- §§ 2 u. 9 des Baugesetzbuches BauGB vom 8.12.1986 (BGBI I.S. 2253) geändert 25.7.1988 (BGBI I.S. 1093)
 - §§ 1-23 Baunutzungsverordnung BauNVO vom 26.1.1990 (BGBI I.S. 332...)
 - § 73 Landesbauordnung LBO für Baden-Württ. vom 28.11.83 (GBl S. 7707), geändert 1.4.1985 (GBl S. 51) u. 22.2.1988 (GBl S. 55)
 - Planzeichenverordnung (Planz.Vo) vom 30.7.1981 (BGBI I.S. 833)
- B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 (7) BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben. Maßgebend ist der Lageplan im M.1:500.
- C) TEXTUELLE 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) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 4 - 5 BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.102 Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)**
§ 16-21 a BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschosflächenzahl (GFZ). Diese Angaben sind im Lageplan eingetragen.
- 1.103 Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstgrenze)**
§§ 16 (3) 2 u. § 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (5) LBO - nach Eintrag im Lageplan -
Die Gebäudehöhen werden entsprechend Ziff. 2.1.6 begrenzt.
- 1.2 BAUWEISE - nach Eintrag im Lageplan -**
§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
- 1.21 Offene Bauweise** 0 § 22 (2) BauNVO
- 1.3 ÜBERBAUBARE U. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
§ 9 (1) 2 BauGB
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.
- 1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
§ 9 (1) 2 BauGB
Die Stellung der baulichen Anlagen ist parallel bzw. senkrecht zu den im Lageplan dargestellten Hauptfirstrichtungen festzulegen.
- 1.5 NEBENANLAGEN**
§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO
- 1.51 Garagen (eingeschossig), überdachte Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen sind zulässig:**
- 1.511 auf den überbaubaren Grundstücksflächen**
- 1.512 auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen**
- 1.513 ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.**
- 1.514 Der Stauraum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5,00 m betragen.**
- 1.6 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN**
§ 9 (2) BauGB - nach Eintrag im Lageplan -
Die im Lageplan eingetragene, bestehende Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude gilt als Festsetzung. Sie bindet nur nach oben, nach unten (niedriger) kann abgewichen werden. - Vergleiche Ziff. 2.1.6 Textteil -

- 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- 2.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden**
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
Die äußere Gestaltung von Gebäuden oder von zusammenhängenden Gebäudeteilen, Garagen als Grenzbebauung oder Gemeinschaftsanlagen, sind in Farbgebung, Material und Höhenentwicklung im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen.
- 2.1.1 Dachform**
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
a) Hauptgebäude: nach Eintrag im Lageplan 28°
b) Garagen:
Gemeinschaftsgaragen: Flachdach
Doppel- u. Einzelgaragen: Flachdach oder Dach in Verbindung mit dem Dach des Hauptgebäudes.
- 2.1.2 Dachneigung (Altgrad)**
§ 73 (1) Nr. 1 LBO
a) Hauptgebäude: nach Eintrag im Lageplan
b) Gemeinschaftsgaragen: Flachdach
c) Doppel- u. Einzelgaragen: Flachdach oder Dach in Verbindung mit dem Dach des Hauptgebäudes.
- 2.1.3 Dachdeckung** § 73 (1) Nr. 1 LBO
Zur Dachdeckung sind bei Satteldächern nur Materialien in rot- bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- 2.1.4 Dachaufbauten** sind nicht zulässig.
- 2.1.5 Firstrichtungen** § 73 (1) 1 LBO
- nach Eintrag im Lageplan -
zwingend parallel zu den im Lageplan dargestellten Hauptfirstrichtungen. (siehe auch Legende)
- 2.1.6 Gebäudehöhen** (Höchstgrenze) § 73 (1) 7 LBO
gemessen von der festgesetzten, bestehenden Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) (s. Ziff. 1.6) bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit OK Dachhaut
bei Z = 1 max. 3,50 m
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist nach unten variabel.
- 2.1.61 Traufhöhe Wohngebäude (TR.H.)**
gemessen von der festgesetzten, bestehenden Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) (s. Ziff. 1.6) bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit OK Dachhaut
bei Z = 1 max. 3,50 m
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist nach unten variabel.
- 2.1.62 Firsthöhe Wohngebäude (FI.H.)**
gemessen von der festgesetzten, bestehenden Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis OK First.
bei Z = 1 max. 6,50 m
- 2.1.7 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen**
Als Abgrenzung zur Straße keine Zäune und Mauern. Sockelmauern bis max. 0,40 m über OK Verkehrsfläche zulässig.
- 3. HINWEIS**
- 3.1 Steinsalzfelder**
Das Planungsgebiet "Weidich II-6. Änderung" liegt im landeseigenen Steinsalzfeld "Sülzbacher Grubenfeld III". Im Falle einer zukünftigen Steinsalzgewinnung in dem Feld werden an der Tagesoberfläche schwache Sprenggeräusche 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 Bauausführung unschädlich.

LEGENDE	
ZUM BEBAUUNGSPLAN "WEIDICH II-6. ÄNDERUNG"	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet (Ergänzend i. Text. Ziff. 1.101)	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21 a BauNVO
Zahl der Vollgeschosse Z	§§ 16 (3) 2 u. § 20 (1) BauNVO
1 Vollgeschos als Höchstgrenze	
Tauf-u. Firsthöhe entspr. Text. Ziff. 2.1.6	
Grundflächenzahl (GRZ)	§§ 17 (1) u. 19 BauNVO Höchstgrenze
Geschosflächenzahl (GFZ)	§§ 17 (1) u. 20 BauNVO Höchstgrenze
BAUWEISE	§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. 22 (2) BauNVO
Offene Bauweise	
Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) 2 BauGB
Baugrenze (Ergänzend i. Text. Ziff. 1.3)	§ 23 (3) BauNVO
Stellung der baulichen Anlagen u. Firstrichtung	§ 9 (1) 2 BauGB u. § 73 (1) 1 LBO
Die Stellung der baulichen Anlagen ist parallel bzw. senkrecht zu den im Lageplan dargestellten Hauptfirstrichtungen festzulegen.	
Angabe der Hauptfirstrichtung zwingend parallel zu den im Lageplan dargestellten Richtungssymbolen.	
Flächen für Garagen u. überdachte Stellplätze	§ 9 (1) 4 BauGB
Garagen bzw. Gemeinschaftsgaragen mit Zufahrt jeweils außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.	
Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 u. (2) BauGB
Anliegerweg	
Höhenlage der baulichen Anlagen	§ 9 (2) BauGB
Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) als Höchstgrenze z.B. 202,50 m u. NN. (Siehe Ziff. 1.6 des Textteils)	
Dachform und Dachneigung	§ 73 (1) 1 LBO
Satteldach	
Dachneigung der Dächer von Hauptgebäuden (in Altgrad)	
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung der Hauptfirstrichtung	
Versorgungsflächen	§ 9 (1) 12 BauGB
Transformatorstation	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB durch GR am 25.03.1990
 - Ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 05.12.1990
 - Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB erfolgte am 05.12.1990
 - Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB am 04.12.1990
 - Auslegungsbeschluß gem. § 3 (2) BauGB durch GR am 13.03.1991
 - Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am 04.03.1991
 - Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB durch GR am 25.06.1991
 - Anzeige an LRA Heilbronn gem. § 11 BauGB durch LRA Heilbronn am 08.08.1991
 - Ortsübliche Bekanntmachung nach abgeschlossenem Anzeigeverfahren gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am 16.08.1991 Nr. 38
 - In Kraft getreten am 16.08.1991

Ausgefertigt
Die textuellen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluß vom 25.06.1991 zum Ausdruck kommt, überein.
Ellhofen, den 16.08.1991
Bürgermeister
M. Müller
M. Müller
M. Müller

Kreis Heilbronn
Gemeinde Ellhofen
3114 Anl. 1

BEBAUUNGSPLAN
„WEIDICH II - 6. ÄNDERUNG“

Bebauungsplan ausgearbeitet:
Bietigheim-Biss., 27.3.1990 / 14.9.1990
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER
Vermessung, Bauleitplanung, Tiefbauplanung
Tannenbergrstraße 43
7120 BIETIGHEIM-BISS.

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster beurkundet:
Bietigheim-Biss., 27.3.1990
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER
Alfred Rauschmaier
Bietigheim-Biss., 27.3.1990
7120 Bietigheim-Bissung
Tannenbergr. 43, Tel. 65 91

Die am 25.6.91 erlassene Satzung wird nicht beanstandet (§ 11 BauGB).
Heilbronn, den 2. Aug. 1991
M. Müller
M. Müller
M. Müller

Anlagen
Anlage 1 Lageplan m. Text u. Legende
Anlage 2 Begründung z. Bebauungsplanentwurf