

# TEXTTEIL

## zum Bebauungsplan " ELLHOFEN - WEST "

- A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind §§ 1, 2 u. 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) i. V. m. Art. 3 § 1 Abs. 1 - 3 der Überleitungs- und Schlußvorschriften des BBauG i. d. F. v. 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) und die Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1233) i. V. m. § 25 a BauNVO i. d. F. der Bekanntmachung vom 16.9.1977 (BGBl. 1783) und § 111 der Landesbauordnung (LBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.6.1972 (GBl. S. 352).
- B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie baupolizeilichen Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

### C) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG u. BauNVO)

##### 1.11 Art der baulichen Nutzung (nach Eintrag im Lageplan)

- 1.111 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- Ausnahmen im Sinne § 4 (3) BauNVO
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
  4. Gartenbaubetriebe,
  5. Tankstellen
  6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen u. landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 1.112 Dorfgebiet eingeschränkt § 5 (3) BauNVO  
zulässig sind Abs. 2:
- Ziff. 1 Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftliche Betriebe,
- Ziff. 2 Kleinsiedlungen u. landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
- Ziff. 3 Wohngebäude sind nur im wirtschaftlichen Zusammenhang mit Ziff. 1, 2, 5 u. 9 zugelassen. Eine Intensivhaltung von Masttieren, Schweinen oder Hühnern ist nicht zulässig.
- Ziff. 6 Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
- Ziff. 9 Gartenbaubetriebe,

##### 1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-17 BauNVO) nach Eintrag im Lageplan

Z	GRZ	GFZ
I	0,4	0,5
II (I+U)	0,4	0,6
II (I+D)	0,4	0,6
II	0,4	0,8

##### 1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in V. mit § 2 (4) LBO) nach Eintrag im Lageplan

##### 1.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG in V. mit § 22 (2) BauNVO)

Offene Bauweise

##### 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG)

entsprechend Einzelzeichnung im Lageplan

##### 1.4 Grünfläche (Kinderspielplatz) (§ 9 (1) Nr. 8 BBauG)

##### 1.5 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage § 9 (1) Nr. 3 BBauG (im Sinne § 127 (2) Nr. 3 BBauG)

##### 1.6 Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. Versorgungsträgers (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

zur Führung von Abwasserleitungen, Telefon-Stromkabeln

##### 1.7 Fläche für Versorgungsanlagen (Transform.-Stationen) (§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)

##### 1.8 Pflanzgebot (§ 9 (1) 15 BBauG)

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte bzw. Flächen sind bodenständige, einheimische Laubgehölze und Bäume anzupflanzen. Die Pflanzbindung ist zwingend und dient der Gliederung sowie der Anbindung des Baugebiets an die umgebende Landschaft.

##### 1.9 Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) (§ 9 (1) Nr. 9 BBauG)

Höhenunterschiede die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen.

##### 1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (Erdgeschoß-Fußbodenhöhe) (§ 9 (1) 14 BBauG)

entsprechend dem Eintrag im Lageplan. Die Baugenehmigungsbehörde kann in besonders begründeten Fällen Ausnahmen zulassen (z.B. bedingt durch den Baugrund, Höhe des Abwasserkanals, oder bei versetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen).

#### 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 111 LBO

##### Örtliche Bauvorschriften

- 2.1 Dachform  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- |  |   |
|--|---|
| Wohngebäude<br>nach Eintrag<br>im Lageplan | Garagen<br>bei Grenzbauten<br>Flachdach im<br>übrigen keine Fest-<br>setzung. |
|--|---|
- 2.2 Dachneigung  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- |   |  |
|---|--|
| " | bei Grenzbauten<br>0° im übrigen keine<br>Festsetzung. |
|---|--|
- 2.3 Dachdeckung (Wohngebäude)  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen zugelassen; sonst keine Festsetzung
- 2.4 Dachaufbauten  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- sind nicht zugelassen
- 2.5 Kniestock  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- Bei der Geschosßzahl II (I+U) sind Kniestöcke bis max. 0,50 m zulässig. Bei allen anderen Geschosßzahlen kein Kniestock zulässig.
- 2.6 Gebäudehöhen (Höchstgrenze)  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- gemessen von der genehmigten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante Dachhaut am Hausgrund.
- |                  |        |
|------------------|--------|
| bei Z I          | 3,20 m |
| bei Z = II (I+U) | 3,20 m |
| bei Z = II (I+D) | 3,60 m |
| bei Z II         | 5,80 m |
- 2.7 Einfriedigungen  
(§ 111 (1) Nr. 5 LBO)
- 2.71 Sockelmauern, Stellplatten
- Gegen die öffentlichen Flächen sind Mauern, Stellplatten nur bis max. 0,30 m über dem Niveau der Verkehrsanlage zulässig.
- 2.72 Tote Einfriedigung höher als 0,30 m
- Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite der toten Einfriedigung einen Abstand von mindestens 1,50 m zur öffentlichen Fläche hat und durch Bepflanzung von der öffentlichen Fläche aus gesehen, verdeckt wird.
- 2.8 Versorgungsleitungen  
(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)