



Kreis Heilbronn  
Gemeinde Ellhofen

TEXTTEIL

zur Bebauungsplan "KIRCHWEG - SÜD"

- A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind §§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1990 (BGBl. I. S. 341) und § 111 des Landesbaugesetzes für Baden-Württemberg vom 11. 4. 1972 (Gesetzblatt S. 109).
- B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- u. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
- C) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

- 1.1 Bauliche Nutzung
- Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) WR
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) WA
- 1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-17 (1) u. (5) BauNVO)
- | Zahl der Vollgeschosse (Z) | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschoßflächenzahl (GFZ) |
|----------------------------|------------------------|--------------------------|
| I                          | 0,4                    | 0,5                      |
- 1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 19 BauNVO in V. mit § 2(4) LBO)
- I nach Eintrag im Lageplan
- 1.2 Bauweise
- (§ 9 (1) Nr. 1b BBauG in V. mit § 22 (2) BauNVO)
- 1.21 Offene Bauweise
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen
- (§ 9 (1) Nr. 1b BBauG)
- Haupttrichtung der Bauwerke wie im Lageplan eingezeichnet.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO u. § 4 GO)

- Örtliche Bauvorschriften
- 2.1 Dachform (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- Wohngebäude nach Eintrag im Lageplan
- Garagen Flachdach oder in das Wohngeb. einbezogen.
- 2.2 Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- "
- 0° bzw. Dachn. des Wohngeb.
- 2.3 Dachdeckung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farben zugelassen; sonst keine Festsetzung.
- 2.4 Dachaufbauten (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) sind nicht zugelassen.
- 2.5 Gebäudehöhen (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- gemessen von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes
- bei Z = 1
- | bergseits | talseits |
|-----------|----------|
| 3,20 m    | 4,30 m   |
- 2.6 Versorgungsleitungen (§ 111 (1) Nr. 4 LBO)
- Sämtliche der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.7 Höhenunterschiede (§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen; die Böschungen werden nicht Bestandteil der Verkehrsanlage, sondern liegen auf der privaten Grundstückfläche.

LEGENDE

zum Bebauungsplan "KIRCHWEG - SÜD"

Bauland reines Wohngebiet § 9 (1) BBauG u. § 3 BauNVO

Bauland Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) BBauG u. § 4 BauNVO

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG)

Fahrbahn

Wohnweg

Gehweg

Höhenlage (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG)

Gelände-höhen 207,00

festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen 207,00

Zahl der Vollgeschosse

1 Vollgeschoss

Grundflächenzahl (Höchstwert) (§ 10 BauNVO)

0,4

Geschoßflächenzahl (Höchstwert) (§ 20 BauNVO)

0,5

Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 1b BBauG in V. mit § 22 (2) BauNVO)

Offene Bauweise

Stellung bzw. Haupttrichtung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1b BBauG)

Dachform (Wohngeb.) (§ 111 (1) LBO)

geneigtes Dach (Satteldach, Pultdach, versetztes Satteldach)

Dachneigung (Wohngeb.) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

geneigtes Dach

18 - 22°

Dachneigung (Garagen) (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

0° bzw. in das Wohngebäude einbezogen

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Projektierte Grundstücksgrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (5) BBauG)

BEGRÜNDUNG

nach § 9 (5) BBauG zum Bebauungsplan "KIRCHWEG - SÜD"

Öffentliches Interesse

Die Zielsetzungen des Gemeinderats sowie die starke Nachfrage nach Bauland bedingen die Aufstellung des Bebauungsplans. Die Festsetzungen sowie der Umfang entsprechen den Festsetzungen des Flächennutzungsplans. Die Lage des Bebauungsplans sowie die angrenzende bestehende Nutzung lassen eine Festsetzung als Allgemeines und Reines Wohngebiet zu.

Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Das Gelände ist nach Westen geneigt. Die Grundstücke sind in privatem und kommunalen Besitz.

Erschließung

Verkehr: Die verkehrsmäßige Erschließung soll über bereits bestehende Ortsstraßen erfolgen.

Kanalisation: Die Entwässerung ist gesichert.

Wasserversorgung: Ist über eine vorhandene Leitung NW 150 gesichert.

Versorgung des täglichen Bedarfs: Die Einrichtungen zum Ortskern sind in erreichbarer Nähe und sind ausbaufähig.

Bodenordnung: Die Bodenordnung wird auf freiwilliger Basis erreicht.

Planungsstatistik: Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,4 ha. Es sind 4 Bauplätze ausgewiesen.

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen betragen ungefähr:

Anlagen der Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom)

ca. DM 10.000,-

Ausbau der Straßen, Wege

ca. DM 20.000,-

Insgesamt

ca. DM 30.000,-

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen betragen ungefähr:

Anlagen der Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom)

Ausbau der Straßen, Wege

Insgesamt

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 22.11.1973

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 22.11.1973

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlass des Landratsamtes Heilbronn vom 22.11.1973

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeistersamt vom 22.11.1973 bis 22.11.1973

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am 22.11.1973

lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14/1973

Zur Urkunde

Bürgermeisteramt Ellhofen

*[Signature]*

Bürgermeister

Kreis Heilbronn  
Gem. Ellhofen

BEBAUUNGSPLAN  
„KIRCHWEG - SÜD“

Maßstab 1 : 500

Gefertigt: Ellhofen, 23.3.1973

Für die Fertigung: Ellhofen, 23.3.1973

ALFRED RAUSCHMAIER  
Bau- u. Ingenieur- u. Architekturbüro  
7122 BIELEFELD  
TANNEBURGRASSE 43 - TEL. 51080

ALFRED RAUSCHMAIER  
Bau- u. Ingenieur- u. Architekturbüro  
7122 BIELEFELD  
TANNEBURGRASSE 43 - TEL. 51080

Anlagen: Lageplan mit Textteil, Legende u. Begründung M 1:500

Siehe auch Bebauungsplan "K. Änderung und Erweiterung Kirchweg-Süd"