

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN "PFERCHÄCKER"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2, 9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1980 in der Neufassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979.

2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.

3. § 73 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. vom 26.11.1983 GBL S. 770.

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeilichen Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 (1) BBauG)

1.1 BAULICHE NUTZUNG  
(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

1.101 Art der baulichen Nutzung  
(§§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)  
(§ 4 BauNVO) in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO  
ausgenommen die Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Ziff. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
Ziff. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
Ziff. 3 Anlagen für Verwaltungen, sowie sportliche Zwecke,  
Ziff. 4 Gartenbaubetriebe,  
Ziff. 5 Tankstellen,  
Ziff. 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleintierställen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen (die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung § 14 bleibt unberührt.)

1.102 Maß der baulichen Nutzung  
(§§ 18 - 21 BauNVO)  
- nach Planeinschrieb -

1.103 Zahl der Vollgeschosse  
(§ 18 BauNVO u. § 2 LBO)  
- nach Eintrag im Lageplan -

1.2 BAUWEISE  
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)  
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

1.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (Friedhof)  
(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

Innerhalb der Grünfläche und der Baugrenzen sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

1.4 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE  
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

1.5 HÖHENUNTERSCHIEDE (Einschnitte, Aufschüttungen)  
(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungsflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

1.6 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN  
(§ 9 (2) BBauG)

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) Höchstgrenze  
- nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragene Höhe bindet nur nach oben, nach unten (niedriger) kann abgewichen werden.

1.7 ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON

(Betonfuß)

(§ 9 (1) Nr. 26 BBauG)

"Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stütz- und bauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich." (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatplatten).

1.8 PFLANZGEBOT

(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

1.81 Pflanzgebot - großkronige Laubbäume

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.  
Die im Bebauungsplan eingetragenen Standorte der Bäume sind im Umkreis von 5,0 m veränderbar.  
Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein.  
Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden dieser Forderung gerecht.

Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Crataegus carrierei	Hagedorn
Corylus colurna	Baumhasel
Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia platyphylloides	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia euchlora	Krimlinde

sowie Obststochstämme wie Kirsch, - Apfel und Birnbaum.  
(andere artverwandte Bäume können ebenfalls gepflanzt werden.)  
Zur Durchlüftung des Bodens im Wurzelbereich des Baumes sind 4 qm unbefestigte Fläche vorzusehen.

1.82 Pflanzgebot - Gehölzstreifen (freiwachsend)

Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen, Heistern und Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Die Artenzusammenstellung ist an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Schneeball
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Flieder

andere artverwandte Bäume und Sträucher können ebenfalls gepflanzt werden.

Nadelgehölze wie	Eibe
Taxus baccata	Waldkiefer
Pinus sylvestris	

sollten nur innerhalb der Friedhofsfläche an wenigen Stellen gepflanzt werden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachform / Dachneigung (Hauptgebäude)  
(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

- nach Eintrag im Lageplan -

2.2 Dachdeckung

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis dunklen Farbtönen zulässig, nicht jedoch schwarzes und reflektierendes Material (mit Ausnahme von Solarenergieanlagen u. Dachflächenfenster) - sonst keine Festsetzung -

2.3 Firststrichung

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

bei Satteldächer parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.

2.4 Gebäudehöhe (Höchstgrenze)

(§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

gemessen von der genehmigten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante Dachhaut am Hausgrund.

bei Z I = 3,20 m

2.5 Einfriedigungen

(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

2.51 Sockelmauern, Stellplatten

Gegen die öffentlichen Flächen sind Mauern, Stellplatten nur bis max. 0,30 m über dem Niveau der Verkehrsanlage zulässig.

2.52 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 1,5 m zur öffentlichen Fläche hat und durch Bepflanzung von der öffentlichen Fläche aus gesehen, verdeckt wird.

2.6 Versorgungsleitungen

(§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

Die der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.7 Aussenantennen

(§ 73 (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.

D. KENNZEICHNUNG (§ 9 (5) BBauG)

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des landeseigenen Steinsalzfeldes "Benzennmühler Grubenfeld II". Bei einem möglichen zukünftigen Abbau von Steinsalz werden an der Erdoberfläche schwache Geräusche der Sprengungen unter Tage sowie leichte Bodenschwingungen wahrzunehmen sein. Nach den im Raum Heilbronn vorgenommenen Messungen liegen diese Schwingungen außerhalb des kritischen Bereiches und sind für Häuser in guter Bauausführung unschädlich.

HINWEIS

E 1 Fußweg 1

Um ein Befahren des Fußwegs mit Kraftfahrzeugen auszuschließen, sollen bauliche Vorkehrungen getroffen werden (Pflaster o.ä.).

E 2 Nördliche Friedhofsfläche (Westl. Aussegnungshalle)

Die Flächen westlich der möglichen Aussegnungshalle sind nur mit einfachtiefen Gräbern bzw. Urnengräbern nutzbar.

VERFAHRENSVERMERKE:

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 24.09.1985

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 26.09.1986. Niederschrift Nr. 3.198...

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlass des Landratsamtes Heilbronn vom 15.09.1986 Nr. 30/621.47

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG am 26.09.1986 lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 39....

Zur Urkunde Bürgermeisteramt Ellhofen



Michl  
Bürgermeister

Kreis Heilbronn  
Gemeinde Ellhofen

Anl. 1

BEBAUUNGSPLAN  
„PFERCHÄCKER“

Städtebaulicher Entwurf:

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Bebauungsplan (Rechtsplan)  
Bietigheim - Biss., 1.8.1986

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER  
Tannenbergr. 43  
7120 BIETIGHEIM - Biss.

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken u. Gemeinderatsbeschlusses vom 28.1.1986  
Bietigheim - Biss., 28.1.1986  
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken u. Gemeinderatsbeschlusses vom 27.5.1986  
(Ziff. 18 Begründung)  
Bietigheim - Biss., 27.5.1986  
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Anlagen

Anlage 1 Lageplan m. Textteil, Legende  
Anlage 2 Begründung des Planentwurfs § 2 (5) BBauG

