



KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ELLHOFEN

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN "PFERCHÄCKER"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. § 2, 9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.5.1950 in der Neufassung vom 18.8.1978 und der Änderung vom 6.7.1979.

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

3. § 73 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 GBL S. 770.

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bestehende planungs- und baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere bauplanerischen Vorschläge für den Gemeindebereich 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
(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BaunVO) in Verbindung mit § 1 (2) BaunVO
ausgenommen die Nutzungen nach § 4 (3) BaunVO
Ziff. 1 Betriebe des Bergbau- und Bergbauwesens,
Ziff. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Ziff. 3 Anlagen für Verwaltung, sowie sportliche Zwecke,
Ziff. 4 Gartenbaubetriebe,
Ziff. 5 Tankstellen,
Ziff. 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Klein-
siedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbs-
stellen (die Zulässigkeit von untergeordneten
Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintier-
haltung § 14 bleibt unberührt.)

1.102 Maß der baulichen Nutzung
(§ 10 - 21 BaunVO)

- nach Planschnitt -

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. 28 BBauG)

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrs-
anlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5
ausgeglichen. Die Böschungsflächen sind im Lageplan zum Be-
bauungsplan eingezeichnet.

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

Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) Höchstgrenze
- nach Eintrag im Lageplan -

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

1.7 ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON
(Betonfuß)

(§ 9 (1) Nr. 28 BBauG)

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

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 eingezeichneten Standorte der Bäume
sind im Umkreis von 3,0 m zu verankern.
Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein.
Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden dieser Forderung
gerecht:

Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Hedera helix	Hagebutte
Corylus avellana	Baumhasel
Acer platyphylloides	Spitzahorn
Tilia platyphylloides	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Sorbus aria	Mehlschnecke
Tilia euclatoria	Krimleinde

sowie Obstbäume wie
Kirsche, 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, Heister und Sträuchern in unregelmäßiger
Anordnung zu bepflanzen. Die Artenzusammensetzung
ist an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die
nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung
gerecht:

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

andere artverwandte Bäume und Sträucher können
ebenfalls gepflanzt werden.
Nadelgehölze wie
Taxus baccata
Pinus sylvestris
sollen nur innerhalb der Friedhofsfäche an wenigen
Stellen gepflanzt werden.

HINWEIS

E 1 Fußweg 1

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

E 2 Nördliche Friedhofsfäche (Westl. Aussengrabbahn)

Die Flächen westlich der möglichen Aussengrabbahn sind nur mit
einfachsten Gräbern bzw. Umgräbern nutzbar.

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 Solarthermieanlagen u. Dachflächenfenster)
- sonst keine Festsetzung -

2.3 Firstrichtung

(§ 73 (1) Nr. 1 LBO)

bei Satteldächern parallel zu den im Lageplan eingezeichneten
Richtungspfeilen.

2.4 Gebäudehöhe (Höchstgrenze)

(§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

gemessen von der genehmigten Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante
Dachhaut am Hausgrund.
bei Z 1 = 3,00 m

2.5 Einfriedigungen

(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

2.51 Sockelmauern, Stellplatten

Gegen die öffentlichen Flächen sind Mauer, Stellplatten
nur bis max. 0,30 m über dem Niveau der Verkehrs-
anlage 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 unter-
irdisch zu verlegen.

2.7 Ausbauten

(§ 73 (1) Nr. 4 LBO)

Ausbauten sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemein-
schaftsanlagenanlage gewährleistet ist.
Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig.

D. KENNZEICHNUNG (§ 9 (2) BBauG)

Der Bebauungsplan liegt im Bereich des landeseigenen Steinsaltfeldes
"Benzersgraben-Grabenfeld II". Bei einem möglichen zukünftigen Abbau
von Steinsalt werden an der Endoberfläche schwache Geräusche der Spreng-
ungen 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.

WA

I

0,4

0,4

SD

SD 18°

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

SD

LEGENDE

ZUM BEBAUUNGSPLAN "PFERCHÄCKER"

Bauland, Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 (1) BBauG u. § 4 BaunVO)

Zahl der Vollgeschosse

§ 18 BaunVO in V. mit § 2 LBO

1 Vollgeschöß

Grundflächenzahl (GRZ)

§ 19 BaunVO Höchstgrenze

Geschoßflächenzahl (GFZ)

§ 20 BaunVO Höchstgrenze

Bauweise

§ 9 (1) Nr. 1b BBauG in V. mit § 22 BaunVO

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Dachform

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

Satteldach

Dachneigung (Wohngebäude)

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

Satteldach 18°

Firstrichtung

(§ 73 (1) Nr. 7 LBO)

Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BBauG)

Erdgeschoßfußbodenhöhe bezogen auf NN

Baugrenze

(§ 23 (3) BaunVO)

Grünfläche (Friedhof)

(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig.

Grenze der Grabfelder

Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Pflanzgebot - Gehölzstreifen

(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

Pflanzgebot - großkronige Laubbäume

(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Fahrbahn

Gehweg

Landwirtschaftlicher Weg

Öffentliche Parkflächen

Bushaltespurr

Stellflächen mit wasserdurchlässiger Oberfläche
(Betonpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasser-
gebundene Decke).

Höhenunterschiede (Einschnitte, Aufschüttung)

(§ 9 (1) Nr. 28 BBauG)

Böschungsfäche durch den Ausbau der Verkehrsanlagen
bedingt

NUTZUNGSCHABLONE

(Füllschema:)

Art der baulichen

Nutzung

Zahl der Voll-
geschosse

GRZ

GFZ

Bauweise

Dachform / Dachneigung

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

VERFAHRENSVERMERKE:

Als Entwurf

gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat auf -
gestellt durch Beschluß vom 24.09.1985

Als Satzung

gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen
am 26.09.1986. Niederschrift Nr. 1986.

Genehmigt

gemäß § 11 BBauG durch Erlass des Landrats-
amtes Heilbronn vom 15.09.1986 Nr. 30/621.47

Öffentlich ausgestellt

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

Zur Urkunde

Bürgermeisteramt Ellhofen

Ullrich
Misch
Bürgermeister

Kreis Heilbronn
Gemeinde Ellhofen

BEBAUUNGSPLAN
"PFERCHÄCKER"

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER
Tennenbergstr. 43
7120 Bietigheim - Biss.

Englitz aufgrund Anlegungen u.
Bedenken u. Gemeinderatsbeschl.
von 28.1.1986
Bietigheim - Biss., 28.1.1986
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

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

