

## TEXTTEIL

### zum Bebauungsplan "WEIDICH II - 5. ÄNDERUNG"

#### A) RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 2,9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) v.23.6.1960 in der Neufassung v.18.8.1976 und der Änderung v.8.7.1979.
- §§ 1-23 Baunutzungsverordnung (BaunVO) v.26.11.1968 und v.15.9.1977.
- § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Würt. v.6.4.1964 in der Neufassung v.20.6.1972 u. der Änderung v.21.6.1977 u. vom 12.2.1980.

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung bestehenden im Plan eingezeichneten Festsetzungen werden aufgehoben und durch die neu eingezeichneten Festsetzungen ersetzt.

#### C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "WEIDICH II" erfordert keine zusätzlichen textlichen Festsetzungen.

Die textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

"Weidich II - III. Änderung" In Kraft getreten am 1.4.1977

und

"Weidich II - IV. Änderung" In Kraft getreten am 17.6.1979

werden nachträglich übernommen.

#### D) NACHRICHTLICHE ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

"Weidich II - III. Änderung" u. "Weidich II - IV. Änderung"

#### D 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BBauG u. BaunVO)

##### D 1.1 BAULICHE NUTZUNG (§ 9 (1) BaunVO)

D 1.1.1 Art der baulichen Nutzung: (§ 9 (1) BaunVO)  
entsprechend den Eintragungen im Plan (§ 4 BaunVO)  
im WA (§ 4 BaunVO) sind die Ausnahmen Abs. 3 Nr. 4-6 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

D 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16-21 a BaunVO)  
entsprechend den Eintragungen im Plan

D 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse: (§ 18 BaunVO u. § 2 Abs. 4 LBO u. § 21 a BaunVO)  
entsprechend den Eintragungen im Füllschema

##### D 1.2 BAUWEISE: (§ 22 BaunVO)

entsprechend den Eintragungen im Plan

##### D 1.3 STELLUNG DER GEBÄUDE: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)

Firstrichtung bzw. Hauptrichtung des Baukörpers in der im Lageplan eingetragenen Pfeilrichtung.

##### D 1.4 GARAGEN, SAMMELGARAGEN u. ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE: (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG u. § 12 u. 21 BaunVO)

an den im Lageplan ausgewiesenen Stellen und innerhalb der bebauten Flächen der Grundstücke, Ausnahmeweise auch auf den nicht überbauten Grundstücksflächen.

##### D 1.5 SICHTFLÄCHEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

sind von jeder sich behindernden Bebauung freizuhalten. Anpflanzungen und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

##### D 1.6 PFLANZGEBOT: (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Verkehrsmittelschutz entlang der B 39 und auf den ausgewiesenen Flächen.

Auf dieser Fläche ist ein Schallschuttdamm entsprechend dem Gutachten des TÜV Stuttgart e.V. v.28.10.1971 bzw. 6.5.1976 zu errichten.

#### D 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### D 2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG:

Hauptgebäude:

entsprechend den Eintragungen im Plan

Im Planbereich zwischen Halden-, Kirch-, Ring- u. Weidichstr., Satteldach (SD), Dachneigung gegen Süden 22-25°, gegen Norden 63-65°.

Garagen:  
Sammelgaragen - Flachdach  
Doppel- und Einzelgaragen - Flachdach oder Dach in Verbindung mit dem Dach des Hauptgebäudes.

##### D 2.2 GARAGEN - ABSTAND:

Der Stauraum vor der Garage zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 5,0 m betragen.

##### D 2.3 ÄUSSERE GESTALTUNG: (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachdeckung bei Satteldächern mit dunklen Materialien, Flachdächer - Kiesschüttung.

##### D 2.4 EINFRIEDIGUNG (§ 11 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Als Abgrenzung zur Straße keine Zäune und Mauern, Sockel max. 0,40 m hoch.

#### LEGENDE

zum Bebauungsplan "WEIDICH II - 5. ÄNDERUNG"

Füllschema	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
BWZ	Bauweise
-	Dachform + DN

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BaunVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 17 (4) BaunVO)

I Vollgeschoss  
II Vollgeschoss und ein anrechenb. Vollgeschoss im Dachgeschoss (Höchstgrenze)  
III Vollgeschoss (Höchstgrenze)  
IV Vollgeschoss (Höchstgrenze)

II Vollgeschoss (zwingend)  
III Vollgeschoss und ein anrechenb. Vollgeschoss im Untergeschoss  
IV Vollgeschoss (Höchstgrenze)

Grundflächenzahl (§ 19 BaunVO)

z.B. (0,8)	Geschossflächenzahl (§ 20 BaunVO)
0	offene Bauweise (§ 22 (2) BaunVO)
△	offen, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BaunVO)
△	offen, nur Hausgruppen zulässig (§ 22 BaunVO)
DN	zulässige Dachneigung (§ 111 LBO)
SD	Satteldach (§ 111 LBO)
FD	Flachdach (§ 111 LBO)
---	Baugrenze (§ 23 BaunVO)
---	Firstrichtung und dominierende Stellung der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
---	öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG) und ihre Höhenlage (§ 9 (2) BBauG)
---	Anliegerweg mit Fahrrecht (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG) zugunsten der Anlieger
P	öffentlicher Parkplatz (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
---	Sichtfläche (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)
---	Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
---	Kinderspielfeld (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)
---	Parkanlage (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)
---	Anschlußbeschränkung Ein- u. Ausfahrtverbot an die öffentl. Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
Ga	Flächen für Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BaunVO)
SGa	Flächen f. Sammelgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BaunVO)
---	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung (§ 13 (3) BaunVO)
---	Abgrenzung unterschiedl. Festsetzungen
---	Schutzfläche (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)
---	Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)
---	Fläche für Versorgungsanlagen Umformstation (§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BBauG)

#### VERFAHRENSVERMERKE:

Als Entwurf	gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom .....
Als Satzung	gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am .....
Genehmigt	gemäß § 11 BBauG durch Erlass des Landrats - amts Heilbronn vom .....
Öffentlich ausgelegt	gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt ab .....
In Kraft getreten	gemäß § 12 BBauG am .....
Zur Urkunde	Bürgermeisteramt Ellhofen
	.....
	Bürgermeister

#### 3. HINWEIS

3.1 Steinsalzfelder  
Das Planungsgebiet "Weidich II - 5. Änderung" liegt im landeseigenen Steinsalzfeld "Südbacher 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 normalen Bauweise - z.B. in der Weidich II - 5. Änderung nicht zu erwarten.

Kreis Heilbronn  
Gemeinde Ellhofen

Anl. 1

## BEBAUUNGSPLAN "WEIDICH II - 5. ÄNDERUNG"

BEZUGSPÄNE:  
Beb.Pl. "Weidich II - III. Änd." rechtsverb.m. Wirkung v. 1.4.1977  
Beb.Pl. "Weidich II - IV. Änd." rechtsverb.m. Wirkung v. 17.6.1979

Bebauungsplan ausgearbeitet:  
Bietigheim / Biss., 29.4.1980

Für die Richtigkeit der nachträglich übernommenen Festsetzungen:  
Bietigheim / Biss., 29.4.1980

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken:  
(s. Begründung Ziff. 5)  
Bietigheim / Biss., 20.12.1980

Anlagen  
Anlage 1 Lageplan m. Textteil u. Legende  
Anlage 2 Erläuterung z. Begründung z. Beh. Pl. Entwurf  
Anlage 3 Lageplan mit Darstellung der gepl. Änderungen