KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ELLHOFEN

T E X T T E I L

ZUM BEBAUUNGSPLAN "KIRCHWEG - NORD"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2 u. 9 des Baugesetzbuches BauGB vom 8.12.1986. (BGBl I.S.2253)
2. §§ 1-23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Ausgabe vom 26.1.1990 (BGBl I.S.....)
3. § 73 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ.v.28.11.83 (GBL S.770), geändert am 1.4.1985. (GBL § 51)
4. Planzeichenverordnung (PlanzVo) vom 30.7.1981 (BGBl I.S.833)

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest. (§ 9 (7) BauGB).
Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben. Maßgebend ist der Lageplan im M. 1 :500.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1.1 BAULICHE NUTZUNG § 9 (1) BauGb

1.101 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB i.V.mit §§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.102 Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)
§ 16-21 a BauNVO

a) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ).
Diese Angaben sind im Lageplan eingetragen.

b) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (§ 20 BauNVO) bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.(§ 21 a(4) 3 BauNVO)

1.103 Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstgrenze)
§§ 16 (3) 2 u.§ 20 (1) BauNVO i.V.§ 2 (5) LBO
- nach Eintrag im Lageplan -

Die Gebäudehöhen werden entsprechend Ziff. 2.16 begrenzt.

1.2 BAUWEISE - nach Eintrag im Lageplan -
§ 9 (1) 2 BauGB in V. mit § 22 (2) BauNVO

Offene Bauweise, nur Einzel-u.Doppelhäuser zulässig

1.3 ÜBERBAUBARE U.NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO bestimmt.

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 9 (1) 2 BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist parallel bzw. senkrecht zu den im Lageplan dargestellten Hauptfirstrichtungen festzulegen.

1.5 NEBENANLAGEN
§ 9 (1) 4 BauGB u. § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

1.51 Garagen (eingeschossig) u.überdachte Stellplätze sind zulässig:

1.511 auf den überbaubaren Grundstücksflächen

1.512 auf den besonders dafür ausgewiesen Flächen

Der Stauraum zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß mind.5,0 m betragen.

1.513 Anzahl der Garagen u.Stellplätze
Für jedes Ein-oder Zweifamilienwohnhaus sind

für 1 WE mind.2 Stellpl.oder Garagen und
für 2 WE mind.3 Stellpl.oder Garagen auf
dem Baugrundstück herzustellen.

1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
§ 9 (1) 6 BauGB

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird pro Wohngebäude bzw. pro Doppelhaushälfte die Zahl der Wohneinheiten auf höchstens 2 WE festgesetzt.

1.7 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE
§ 9 (1) 11 BauGB
Grundlage für die Ausweisung der Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlage ist der Gestaltungsplan des GOP-Entwurfs.

1.8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND-LEITUNGEN
§ 9 (1) 12 BauGB

Alle der Versorgung des Plangebiets dienenden Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Energieversorgungsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

1.9 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 (2) BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragene Erdgeschoßfußboden-höhe (EFH) der Gebäude bindet nur nach oben, nach unten (niederer) kann abgewichen werden.Vergleiche Ziff. 2.16.

1.10 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 (1) 21 BauGB

Zugunsten der Gemeinde Ellhofen zur Führung von Abwasserleitungen, bzw. zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers zur Führung von Leitungen.

1.11 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM
§ 9 (1) 24 BauGB

Im Bereich entlang der Nordgrenze des Plangebiets mit der Bezeichnung Bes.VK sind zum Schutz gegen den durch den Fahrverkehr auf der B 39 von Weinsberg nach Löwenstein verursachten Verkehrslärm bei Wohngebäuden an den mit XXXXXXX bezeichneten Fronten die Schlafräume mit Fenstern der Schallschutzklasse 1 zu versehen. Durch Belüftungseinrichtungen ist zu gewährleisten, daß im Schlafraum der zulässige Nachtwert von 25 - 30 dB (A) (VDI Richtlinie 2719) eingehalten wird.

1.11 PFLANZGEBOT § 9 (1) 25a BauGB

1.11.1 Flächenhaftes Pflanzgebot Pfg

Die mit Pflanzgebot belegten öffentlichen Grünflächen entlang der Nord- und Ostgrenze des Plangebiets,sowie die mit Pflanzgebot belegten privaten Flächen entlang der Nord- und Ostgrenze des Plangebiets sind mit heimischen, hochwachsenden Obstbäumen und freiwachsenden Hecken aus heimischen Sträuchern zu bepflanzen und zu

erhalten. Als Sträucher sind z.B. zu verwenden:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Viburn.lantana	Woll.Schneeball
Ligustrum vulg.	Liguster
Corylus avellana	Hasel
Carpinus bet.	Hainbuche

Nadelbäume sind nicht zulässig.

1.11.2 Pflanzgebot - Einzelbäume

a) An den in der öffentlichen Grünfläche angegebenen Standorten sind Obstbäume (Hochstämme) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, z.B.:
Süßkirsche, Wildbirne, Walnuß als große Einzelbäume
Apfel, Wildapfel, Zwetschge, Sauerkirsche als mittelgroße Einzelbäume.

b) Im Bereich der Verkehrsflächen sind heimische, hochwachsende Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, z.B.:

Quercus petraea	Traubeneiche
Acer pseudoplat.	Bergahorn
Acer platonoides	Spitzahorn
als große Einzelbäume:	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium "Plena"	Gefüllte Vogelkirsche

Kugelformen des Spitzahorn / der Robinie als mittelgroße Einzelbäume.

c) Auf allen bebaubaren Grundstücken ohne Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je Grundstück mindestens zwei mittelgroße Bäume (z.B. Erle, Birke, Eberesche oder bereits genannte Arten) oder Großsträucher (z.B.Felsenbirne, Hasel) anzupflanzen und zu unterhalten.

1.12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN U.STÜTZMAUERN
§ 9 (1) 26 BauGb

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 bzw. wo notwendig, durch Stützmauern ausgeglichen. Die Böschungsflächen und die Stützmauern sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

1.13 ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON
(Betonfuß) § 9 (1) 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 10 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattplatten.) Das Hineinragen dieser Stützbauwerke in das Privatgrundstück ist vom Grundstückseigentümer zu dulden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 73 LBO
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 73 (1) 1 u. 7 LBO

Die äußere Gestaltung von Gebäuden oder von zusammenhängenden Gebäudeteilen, Garagen als Grenzbebauung oder Gemeinschaftsanlagen, sind in Farbgebung, Material und Höhenentwicklung im Hinblick auf ein eineitliches Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen.

2.11 Dachform und Dachneigung (Altgrad)

a) Wohngebäude: nach Eintrag im Lageplan

b) Freistehende Garagen: Satteldach 28°

c) Garagen ins Wohngebäude einbezogen:
Dachneigung des Wohngebäudes.
Ausnahmsweise können bei Garagen auch Flachdächer zugelassen werden , wenn das Dach begrünt wird.

2.12 Dachdeckung
§ 73 (1) 1 LBO

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in rot- bis rotbraunen Farbtönen zugelassen.
Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Ausgenommen: Solarenergieanlagen, wenn sie mit der übrigen Dachfläche eine gemeinsame Ebene bilden.

2.13 Dachaufbauten
sind nicht zulässig.

2.14 Dachausschnitte

Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von max.3,5 m zulässig.
Der Abstand bis zur Giebelseite muß jeweils mindestens 2,0 m betragen.

2.15 Firstrichtungen
§ 73 (1) 1 LBO - nach Eintrag im Lageplan -

zwingend parallel zu den im Lageplan dargestellten Hauptfirstrichtungen. (siehe auch Legende.)

2.16 Gebäudehöhen (Höchstgrenze)
§ 73 (1) 7 LBO

2.161 Traufhöhe Wohngebäude (TrH.)

gemessen von der festgesetzten bzw. festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH s.Ziff.1.9) bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit OK Dachhaut

bei Z = I max. 3,50 m

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist nach unten variabel.

2.162 Firsthöhe Wohngebäude (Fi.H)

gemessen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) bis OK First.

bei Z = I max. 6,50 m

2.17 Fassadengestaltung

2.17.1 Gebäudegliederung

Wenn mehrere Gebäude zu einem Gebäude zusammengefaßt werden, sind die Fassaden auch bei einem Neubau so zu gliedern, daß kleinmaßstäbliche Hausbreiten im wesentlichen gewahrt bleiben.

2.17.2 Außenwandflächen

Außenwandflächen sind überwiegend als Putzflächen in gedeckten Farbtönen auszuführen. Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig.
Stark glänzende, stark farbige und reflektierende Materialien sind unzulässig. Eine Verblendung der Giebelseiten in Form von Giebeldreiecken, welche in Material und Farbe gegen die übrigen Wandflächen abgesetzt und bis zur Traufe herabgezogen sind, ist unzulässig.
Außerdem sind Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren zulässig und erwunscht.

2.18 Sichtschutzanlagen

Bauliche Sichtschutzanlagen sind in Mauerwerk oder Holz auszuführen. Sie sind durch einen Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Tiefe von den öffentlichen Flächen abzusetzen und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Sie dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

2.2 VERSORGUNGSLEITUNGEN § 73 (1) 4 LBO

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN § 73 (1) 2,3 u. 5 LBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten, sind zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.

2.3.1 leer

2.3.2 Außenantennen

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig.

2.3.3 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

a) Lebende Einfriedigungen (Sträucher / Hecken)

sind mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen bis max.1,00 m Höhe zulässig. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche darf durch Pflanzen nicht beeinträchtigt werden.

b) Tote Einfriedigungen

Sockelmauern

Entlang den öffentlichen Flächen sind Mauern bis max. 0,30 m über Oberkante Verkehrsfläche zulässig.

Zäune

Zulässig sind Holzzäune bis zu 1,00 m Höhe mit senkrecht geordneten Staketen.

2.3.4 Stützmauern bzw.Palisaden

sind nur aus heimischem Material, wie Muschelkalk, Sandstein, bzw. aus Holz zulässig.

3. H I N W E I S E

3.1 Bodendenkmale

Beim Vollzug der Planung können unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

3.2 Erschließen von Grundwasser und Grundwasserabsenkung

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gem. § 37 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

3.3 Drän- und Grundwasser

Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden.

3.4 l e e r

3.5 Abfallbeseitigung - Altlasten -

Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Landratsamt Heilbronn und das Wasserwirtschaftsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

3.6 Immissionen

Im Baugebiet können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke unvermeidliche Immissionen auftreten.

3.7 Steinsalzfelder

Das Plangebiet "KIRCHWEG-NORD" liegt im landeseigenen Steinsalzfeld "Sülzbacher 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 normaler Bauausführung unschädlich.

3.8 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone eines abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen der Gemeinde Ellhofen (Tiefenbrunnen I bis III). Der Entwurf der Rechtsverordnung vom 17.4.90 wurde am 26.4.90 im Amtsblatt für den Stadt- und Landkreis veröffentlicht. Die darin enthaltenen Beschränkungen, insbesondere bei der Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten (Heizöl) und Verbote sind zu beachten.

3.9 Schichtgrundwasser

Beim Ausheben der Baugruben und Gräben sind schwache Schichtgrundwasser- und Sickerwasserzutritte möglich.