

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " DAMMBACHER - BEIM SEEGÄRTLE "

- A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind §§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1950 (BGBl. I. S. 341) und § 111 der Landesbauordnung für Baden - Württemberg vom 11. April 1972 (Gesetzblatt S. 109)
- B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere 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
- 1.11 Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) W A
- Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) M D
- eine Intensivhaltung von Mastschweinen oder Hühnern ist nicht zulässig.
- Dorfgebiet eingeschränkt (§ 5 (3) BauNVO) M D/E 1
- zulässig sind Abs. 2:
Ziff. 1, 2, 3, 6 u. 9
- eine Intensivhaltung von Mastschweinen oder Hühnern ist nicht zulässig.
- Dorfgebiet eingeschränkt § 5 (3) BauNVO M D/E 2
- zulässig sind Abs. 2:
Ziff. 1, 2, 6 u. 9 (Ziff. 3 Wohngebäude sind nur im wirtschaftlichen Zusammenhang mit Ziff. 1, 2, 6 u. 9 zugelassen) Eine Intensivhaltung von Mastschweinen oder Hühnern ist nicht zulässig.
- 1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 17 BauNVO)
- | Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschoßflächenzahl (GFZ) |
|-------------------------|------------------------|--------------------------|
| III (I + U) od. (I + D) | 0,4 | 0,8 |
| II | 0,4 | 0,8 |
| III - VII | 0,4 | 1,1 + max. Tiefg.-Fläche |
- (Entsprechend § 21a (5) BauNVO ist die zulässige Geschoßfläche um Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu vergrößern.
- 1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in V. mit § 2 (4) LBO)
- nach Eintrag im Lageplan
- In den Höhen gestaffelte Baukörper
- Min. 3 - max. 7 Vollgesch. III - VII
- Die Gliederung in der Höhe ist im Rahmen der festgesetzten Vollgeschosse zwingend.
- 1.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1b BBauG in V. mit § 22 (2 u. 4) BauNVO)
- 1.21 Offene Bauweise 0
- 1.24 Besonders (abweichende) Bauweise b
- offen, jedoch Gebäude über 80 m Länge zulässig.
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1b BBauG)
- Hauptachsen der baulichen Anlagen nach Eintrag im Lageplan.

- 1.4 Grünfläche (Kinderspielplatz) (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)
- 1.5 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage (im Sinne § 127 (2) Nr. 3 BBauG)
- 1.6 Zugänge und Zufahrten zur L 1102 (§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)
- Die im Lageplan besonders bezeichneten Grundstücke haben keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zur L 1102
- 1.7 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)
- Das im Lageplan angegebene Sichtfeld ist von jeder sich behindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.

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

Örtliche Bauvorschriften

- 2.1 Dachform (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) nach Eintrag im Lageplan

- 2.2 Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) nach Eintrag im Lageplan

Bei Doppelhäuser und Hausgruppen wird im Rahmen der Festsetzung dieselben Dachformen und Dachneigungen einzuhalten.

- 2.3 Gebäudehöhen (§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes.
2. I wahlweise (I+U) od. (I+D) max. 4,00 m
2. II max. 6,20 m

2.4 Versorgungsleitungen

Sämtliche der Versorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.5 Einfriedigungen (§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.51 MD/E + W A
- Einrichtung von Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

- 2.52 MD
- keine Festsetzung

3. Hinweis

3.1 Oberflächenwasser der L 1102

Aus dem einzelnen Baugrundstück darf der L 1102 kein Abwasser zugeleitet werden, ferner darf durch Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Abfluß des Oberflächenwassers der L 1102 nicht verändert werden. Falls durch Auffüllungen usw. Veränderungen an bestehenden Straßengrößen oder sonstigen Wasserableitungen erforderlich werden, gehen die Kosten zu Lasten der Gemeinde Ellhofen.

Textliche Festsetzung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "DAMMBACHER-SEEGÄRTLE" (durch Deckblatt)

In Ergänzung der Planzeichnung gelten die textlichen Festsetzungen uneingeschränkt auch für den zu ändernden Planbereich.

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans "DAMMBACHER-SEEGÄRTLE" Die in der Zeit zwischen der Aufstellung des Bebauungsplans und heute eingetretenen Marktbedingungen am Wohnungsmarkt bedingen die Änderung des Bebauungsplans. Anstelle der 3 - 7 geschossigen Bebauung sollen nun Einzelhäuser mit der Geschosshöhe (I + U) festgesetzt werden. Die von städtebaulicher Sicht gewollte Verdichtung und Höhenzonierung wird aus den genannten Gründen aufgegeben. Dadurch verliert der Entwurf an bestmöglicher Spannung. Es wird dennoch eine gute Konzeption erreicht.

Durch die Änderung soll das Baugebiet "Dammbacher beim Seegärtle" städtebaulich abgerundet werden. Einer Entwicklung in nordwestlicher Richtung wird nicht vorgegriffen.

Änderung: Geschosshöhe v. III - VII in I + U
Bauweise von b in offene Bauweise
Geschosshöhe v. 13 in 0,8
Dachform v. Flachdach in geneigtes Dach 10-30

Geltungsbereich der 1. Änderung Flst. 1133/1, 1133/2 u. 1133/3

Legende zur Änderung Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung (Deckblatt)

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 22.2.1975 Nr. 294

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 22.2.1975 Nr. 294

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlass des Landratsamtes vom 27.2.1975 Nr. 30/112.21

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt am 26.2.1975 bis 14. März 1975

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am 14. März 1975

It. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 vom 14.2.75

Zur Urkunde Bürgermeisteramt Ellhofen



Bürgermeister