

KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ELLHOFEN

TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINSFELDER STRASSE"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253), geändert durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl.S.1093) und durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II.S.889,1122)
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), geändert durch den Einigungsvertrag vom 31.08.1990 i.V. mit Gesetz vom 23.09.1990 (BGBl.II.S.885,1124)
3. Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58)
4. Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl.S.770, ber. 1984 S.519) geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBl.S.51), vom 22.02.1988 (GBl.S.55), vom 08.01.1990 (GBl.S.1) und vom 17.12.1990 (GBl.S.426)

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB). Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben. Maßgebend ist der Lageplan im Maßstab 1:500 vom 27.10.1992 des Ingenieurbüros A.Rauschmaier, 7120 Bietigheim-Bissingen.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

1.1 BAULICHE NUTZUNG

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude.

Gem. § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (2)

Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nur als Ausnahme zulässig.

Ausnahmen nach § 4 (3) 1-5 BauNVO sind gem. § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)

§§ 16 - 21 a BauNVO

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

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstgrenze)

§ 16 (3) Nr. 2 und § 20 (1) BauNVO i.V.m. § 2 (5) LBO

Nach Eintrag im Lageplan

Die Gebäudehöhen werden entsprechend Ziff. 2.1.6 begrenzt.

1.2 BAUWEISE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) und (2) BauNVO

Nach Eintrag im Lageplan:

1.2.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

1.2.2 Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

1.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

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

1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

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

1.5 NEBENANLAGEN

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

1.5.1 Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze sind zulässig:

a) auf den überbaubaren Grundstücksflächen
b) auf den besonders dafür ausgewiesenen Flächen
c) auf Grundstücken, bei denen keine besonderen Garagenstandorte ausgewiesen sind, sind Grenzgaragen (außerhalb der Baugrenzen) zulässig.

Der Abstand der Garagen zur Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) wird bei direkter Zufahrt mit mind. 5 m festgesetzt.

1.5.2 Stellplätze (nicht überdacht)

sind auf den überbaubaren und unüberbaubaren Grundstücksflächen im Anschluß an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

1.5.3 Untergeordnete Nebenanlagen

im Sinne v. § 14 (1) BauNVO

Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen, oder zur passiven Energiegewinnung beitragen (z.B. Windfang) sind insgesamt bis zu einer Grundfläche von 22 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einzelne Gebäude oder Gebäudeteile sind jedoch nur bis zu einer Grundfläche von 16 qm zulässig.

1.5.4 Wintergärten

Ausnahmsweise sind für Wintergärten als Anbau Überschreitungen der Baugrenze um max. 3 m auf der gesamten Gebäudelänge zulässig.

1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird pro Wohngebäude bzw. pro Doppelhaushälfte die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten (WE) festgesetzt.

Einzelhaus	Doppelhaushälfte
Z I max. 2 WE	Z I max. 2 EW
Z II max. 4 WE	Z II max. 3 WE

1.7 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Lageplan dargestellt

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der öffentlichen Freiflächen entsprechend den Einzeichnungen im Plan in Fahrbahnen, Gehwege, Fußwege, Parkplätze, Plätze und Verkehrsgrünflächen kann geringfügig geändert werden.

1.8.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemischt genutzt für Fußgänger und Fahrzeugverkehr.

1.8.2 Zufahrtsbeschränkung (Ein- und Ausfahrtsverbot)

Im Bereich der im Lageplan angegebenen Abschnitte sind keine Ein- und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

1.9 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

Transformatorenstation

1.10 FLÄCHEN FÜR ABFALLENTSORGUNG

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

Flächen zum Abstellen von Wertstoffcontainern. Die Nutzung ist nur in der Zeit von 7.00 - 22.00 Uhr zulässig.

1.11 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

a) Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandgestaltung (mit Pflanzgebot)
b) Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz
c) Private Grünfläche

1.12 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND- LEITUNGEN

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

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

1.13 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

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

1.14 BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

1.14.1 Aktiver Lärmschutz - Lärmschutzwall

Zum Schutz gegen den durch den Verkehr der Autobahn bzw. Bundesstraße verursachten Verkehrslärm wird für die westlichste Hauszeile im nördlichen Planbereich ein Lärmschutzwall festgesetzt. Damit werden die unter Ziff. 1.14.2 festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht ersetzt. Die Fläche für den Lärmschutzwall ist im Lageplan zum Bebauungsplan eingetragen.

1.14.2 Passiver Lärmschutz

An den besonders gekennzeichneten Hausfronten, mit der Bezeichnung Bes.VK , sind zum Schutz gegen den durch den Fahrverkehr auf der B 39 und der Bundesautobahn verursachten Lärm, Maßnahmen (luftschalldämmende Maßnahmen) erforderlich, die gewährleisten, daß die Anforderungen nach DIN 4109 erfüllt werden.
- Anforderung der Luftschalldämmung für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen 35 dB(A) - (Siehe Anlage 3 Gutachten Büro Dr. Bender + Stahl vom Oktober 1992).

1.14.3 Schallschutz

Die Baurechtsbehörde wird im bauaufsichtlichen Verfahren für die Einzelhäuser gemäß § 1 (5)BauVorlVO einen Nachweis über die Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen (vgl. C.1.14.2) verlangen.

1.15 leer

1.16 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

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

1.17 ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (Betonfuß)

§ 9 (1) Nr. 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 Rabattenplatten). Das Hineinragen dieser Stützbauwerke in das Privatgrundstück ist vom Grundstückseigentümer zu dulden.

1.18 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 (2) BauGB - nach Eintrag im Lageplan -

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

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 (6) LBO

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 73 (1) LBO

2.1.1 Dachform und Dachneigung (Altgrad)

a) Wohngebäude: Satteldach 30° - 35°

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

b) Freistehende Garagen:

Satteldach 20° - 25°

c) Garagen an das Wohngebäude angebaut oder in dieses einbezogen:

Dachneigung des Wohngebäudes

d) Flachdachgaragen

sind als Ausnahme zu b) und c) nur dann zulässig, wenn die Dachfläche bei einer Substratschicht von mind. 8 cm extensiv begrünt wird.

e) Einfache Stellplatzüberdachungen

sind in Form von überdachten Pergolen oder als Rankgerüste in Holzbauweise zugelassen.

2.1.2 Dachdeckung

§ 73 (1) Nr. 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.

2.1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Schleppgaupen, Sattelgaupen und Dreiecksgaupen zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge nicht überschreitet, ihre Einzellänge sollte max. 2,40 m betragen, ihre Höhe gemessen bis Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut max. 1,20 m. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mind. 1,50 m messen.

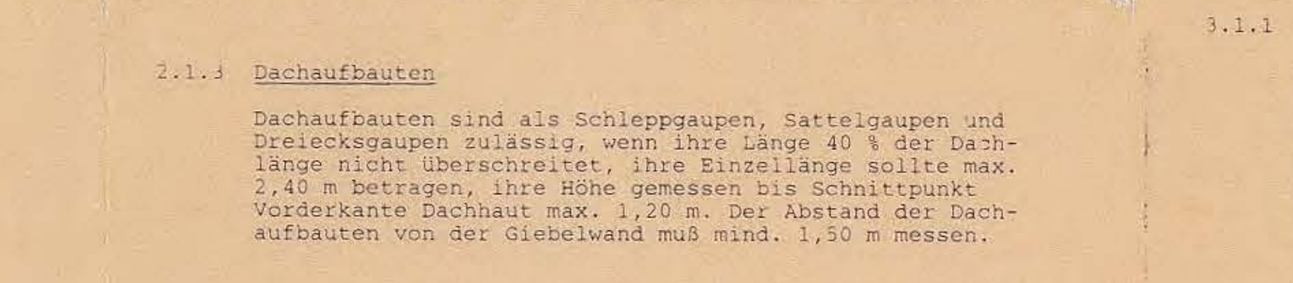


Bild 1 Bild 2

2.1.4 Dachausschnitte/Dachflächenfenster

Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgaupen und Dachausschnitten darf nicht mehr als 40 % der Gebäudelänge betragen. Liegende Dachfenster sind zulässig.

2.1.5 Firstrichtungen

§ 73 (1) Nr. 1 LBO

Nach Eintrag im Lageplan

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

2.1.6 Gebäudehöhen (Höchstgrenze)

§ 73 (1) Nr. 7 LBO

a) Traufhöhen (TH)

Gemessen von der festgesetzten maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH; siehe Ziff. 1.18 des Textteils) bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit Oberkante Dachhaut-bei

Z = I max. 3,80 m
Z = II max. 6,00 m

Anmerkung:
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist nach unten variabel ohne Änderung der Traufhöhe.
Die max. Traufhöhe muß auf mind. 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge eingehalten werden.

b) Firsthöhe Wohngebäude (Fi.H)

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

bei Z = I max. 8,50 m
bei Z = II max. 10,50 m

2.1.7 Fassadengestaltung

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. Wandbegrünungen mit Kletterpflanzen oder bewachsenen Spalieren sind zulässig und erwünscht.

2.2 AUSSENANTENNEN

§ 73 (1) Nr. 3 LBO

Je Gebäude oder Gebäudegruppe ist jeweils nur eine Rundfunk- und Fernsehantenne bzw.Parabolantenne zugelassen. Außenantennen sind nicht zugelassen, wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantennenanlage mit der gleichen Empfangsleistung wie die oben genannten Außenantennen möglich ist.

2.3 VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 73 (1) Nr. 4 LBO

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.4 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND EINFRIEDIGUNGEN

§ 73 (1) Nr. 5 LBO

2.4.1 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.

2.4.2 Stützmauern bzw. Palisaden

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

2.4.3 Sichtschutzeinrichtungen

Bauliche Sichtschutzeinrichtungen 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.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Sichtschutzeinrichtungen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis max. 3,00 m über die Gebäudefront hinaus und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.4.4 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Einfassungen sind aus Holz oder verputztem Mauerwerk auszuführen.

2.4.5 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluß nicht zulässig. Die Befestigung muß wasserdurchlässig sein (z.B. Rasengitter, Schotterrasen, Pflaster in Splitt, Sand verlegt).

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

3.1 PFLANZGEBOTE

§§ 1 (5) u. 9 (1) Nr. 25 a BauGB

3.1.1 - Pfg 1 - Ortsrandbepflanzung

Die im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen "Pfg 1" sind mit heimischen Kern- und Steinobstbäumen als Hochstämme, sowie mit einheimischen standortgerechten Sträuchern in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen und zu unterhalten.
Die Artenzusammenstellung ist an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die nachfolgend aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht.

zum Beispiel:

Apfelbäume

Mostäpfel	Tafeläpfel
Bittenfelder	Boskop
Bohnapfel	Brettacher
Engelsberger	Gewürzluiken
Gehrers Rampur	Glockenapfel
Hauxapfel	Jacob Fischer
Kardinal Bea	Zabergäurenette

Wildapfel Malus sylvestris

Birnbäume

Mostbirnen	Tafelbirnen
Gelbmöstler	Alexander Lucas
Oberöstereichische Weinbirne	Gellerts Butterbirne
Schweizer Wasserbirne	Köstliche aus Charneux

Wildbirne Pyrus communis

Steinobstbäume

Zwetschgen. Kirschen, Pfirsich

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crategus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Doldenrose	Rosa multiflora
Hartriegel	Cornus sanguinea

3.1.2 - Pfg 2 - Obstbaumwiesen

Die im Lageplan eingetragenen Pflanzgebotsflächen "Pfg 2" sind mit heimischen Kern- und Steinobstbäumen als Hochstämme in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen und zu unterhalten.
Die Artenzusammenstellung ist an die potentielle natürliche Vegetation gebunden. Die unter Ziff. 3.1.1 (Pfg 1) aufgeführten Arten werden dieser Forderung gerecht.

3.1.3 - Pfg 3 - Pflanzgebot (Spielplatz-Parkanlage)

wie Pfg 1 Ziff. 3.1.1

Zusätzlich zu den unter Ziff. 3.1.1 aufgeführten Pflanzen können gepflanzt werden:

Sträucher:

Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kätzchenweide	Salix caprea mas

3.1.4 - Pfg 4 - Pflanzgebot - Großkronige Laubbäume -

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
Die Bäume müssen landschaftsgerecht heimisch sein. Die nachfolgend aufgeführten Bäume werden dieser Forderung gerecht.

a) große Einzelbäume

Bergahorn	Acer pseudoplat.
Spitzahorn	Acer platonoides
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea

b) mittelgroße Einzelbäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium "Plena"

und Kugelformen des Spitzahorn und der Robinie

3.1.5 - Pfg 5 - Außenwandbegrünung durch Rankgewächse

bei Garagen/Nebenanlagen

Freistehende Garagen und Nebenanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Mögliche Rankgewächse:

Efeu	Hedera helix
Knöterich	Polygonum aubertii
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Mauerwein	Tricus spidata "Veitchii"
Waldrebe	Clematis

Kletterrosen oder Spalierobst

3.1.6 - Pfg 6 - Pflanzgebot je Baugrundstück

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum der Art Ziff. 3.1.1 (Pfg 1) zu pflanzen und zu unterhalten.

3.1.7 - Pfg 7 - Verkehrsgrünflächen

Verkehrsgrünflächen sind als artenreiche, mit Gräsern und Kräutern bewachsene Pflanzendecken, im Sinne extensiver Naturwiesen auszubilden. Der Vegetationstyp ist standortabhängig.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

4.1 BODENDENKMALE

"Im Planbereich ist mit archäologischen Fundstellen zu rechnen".
Deshalb ist der Beginn der Erschließungsarbeiten 3 Wochen zuvor schriftlich mitzuteilen.
Darüberhinaus sind die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 DSchG).

4.2 ABSTANDSVORSCHRIFTEN LAUT BESTATTUNGSGESETZ

Für die Unterschreitung des nach § 3 (2) Bestattungsgesetz vorgeschriebenen Mindestabstands zwischen Friedhof u. den beiden Wohngebäuden im Nordwesten des Plangebiets wird hiermit eine entsprechende Ausnahme erteilt.

4.3 ABFALLBESEITIGUNG - ALTLASTEN -

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

4.4 IMMISSIONEN

Im Baugebiet können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe unvermeidliche Immissionen auftreten. Für die der Hofstelle am nächsten liegenden, geplanten Wohngebäude wurde ein Mindestabstand von 50 m festgelegt und im Lageplan eingetragen.

4.5.1 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.
Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind bei gering belasteten Verkehrsflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Die Grünflächen sind so zu gestalten, daß dort anfallendes Regenwasser zumindest teilweise versickern kann. (Siehe Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart AZ: 54 8951. 13/5 vom 30.03.88)

4.52 DRÄN- UND GRUNDWASSER

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

4.53 SICKERWASSERZUTRITTE

Im Plangebiet treten unter Löß und Lößlehm Tonsteine des Gipskeupers auf.
Beim Ausheben von Baugruben und Gräben sind Sickerwasserzutritte möglich, die auf Sulfat (wegen Betonaggressivität) untersucht werden sollten.

4.6 OBERFLÄCHEN DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE

Die Oberflächen der öffentlichen Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubauen.

4.7 STEINSALZFELDER

"Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Benzenmühler Grubenfeld II" und "Sülzbacher Grubenfeld III" des Landes Bad.Württ.,die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld bisher nicht statt.
Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im vorgenannten Feld aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden.Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) v.13.08.80 (BGBl.I.S.1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff.BBergG geleistet."

4.8 STELLPLÄTZE

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze anzulegen.
Bei Einfamilienwohnhäusern und Doppelhaushälften sind mindestens 2 Stellplätze zu erstellen.

4.9 AUSSENWANDBEGRÜNUNG DER WOHNGEBÄUDE

Eine Außenwandbegrünung der Wohngebäude mit Rankpflanzen ist aus ökologischen und gebäudeklimatischen Gründen (Ausgleichswirkung) wünschenswert.

4.10 ERDMASSENAUSGLEICH

Baugrubenaushub und überschüssiges Erdmaterial ist möglichst auf dem gleichen Baugrundstück oder innerhalb des Bebauungsplangebietes unterzubringen.

4.11 RECHTSANSPRUCH WEGEN LÄRMSCHUTZ

Gegenüber dem Betreiber der Autobahn kann auch zu einem späteren Zeitpunkt kein Rechtsanspruch wegen Lärmschutz abgeleitet werden.

LEGENDE

ZUM BEBAUUNGSPLAN "STEINSFELDER STRASSE"

Art der baulichen Nutzung
§ 5 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO (Ergänzung im Textt. Ziff. 1.1.1)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16-21 a BauNVO

Zahl der Vollgeschosse Z
§§ 16 (3) Nr. 2 u. Nr. 20 (1) BauNVO

I — 1 Vollgeschoß als Höchstgrenze

II — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Trauf- u. Firsthöhe entspr. Textt. Ziff. 2.16

z.B. 04 — Grundflächenzahl (GRZ) §§ 17 (1) u. 19 BauNVO Höchstgrenze

Bauweisen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

ED — Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Stellung der baulichen Anlagen u. Firstrichtung § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 73 (1) Nr. 1 LBO

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

Angabe der Hauptfirstrichtung zwingend parallel zu den im Lageplan dargestellten Richtungssymbolen

Flächen für Garagen u. überdachte Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Garagen mit Zufahrt jeweils außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen

(211,0) — Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BauGB
Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) Höchstgrenze nach Eintrag im Lageplan (vergl. Ziff. 1.18 u. Ziff. 2.1.6)

Gebäudehöhen (Höchstgrenze)
§ 73 (1) Nr. 7 LBO

z.B. TH=3,80m — Traufhöhe (s. Textt. Ziff. 2.1.6)

z.B. FiH=8,50m — Firsthöhe (s. Textt. Ziff. 2.1.6)

Dachform
§ 73 (1) Nr. 1 LBO

SD — Satteldach (Satteldach, versetztes Satteldach)

Dachneigung (Altgrad)
§ 73 (1) Nr. 1 LBO

z.B. 30-35°

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 (5) BauNVO

Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Str. A — Fahrbahn und Gehweg (Trennsystem)

Fussweg — Fußweg-Gehweg

ANL.STR.C — Anliegerstraße (Mischfläche)

P — Öffentliche Parkflächen

z.B. (211,32) — Festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen § 9 (2) BauGB

z.B. (201,58) — Bestehende Geländehöhe

Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Anschlußbeschränkung
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
ohne Anschluß der Grundstücke an die angrenzende Verkehrsfläche/Grundstücksfläche

Fläche für Versorgungsanlagen
§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
Umspannungsstation

Fläche für Abfallentsorgung
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

M — Wertstoffbehälterstandplätze (s. Textt. Ziff. 1.10)

Öffentliche u. private Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche - Ortsrandbepflanzung -
Spielplatz-Parkanlage
Private Grünflächen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
Zugunsten der Gemeinde Ellhofen zur Führung von Abwasserleitungen, bzw. zugunsten des jeweiligen Versorgungsträgers zur Führung von Leitungen

Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm
§ 9 (1 Nr. 24 BauGB

Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen mit Höhenlage

Lärmschutz - Aktiver Lärmschutz -

Passiver Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Fronten bei denen besondere Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm erforderlich sind (s. Textt. Ziff. 1.14)

Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Flächenhaftes Pflanzgebot (Pfg 1) (Ziff. 3.1.1)
Obstbäume u. Sträucher
- Ortsrandbepflanzung -
auf öffentlicher Grünfläche
auf privater Grünfläche

Flächenhaftes Pflanzgebot (Pfg 2) (Ziff. 3.1.2)
Obstbäume
auf privater Grundstücksfläche

Pflanzgebot (Spielplatz-Parkanlage) (Pfg 3) (Ziff.3.1.3)

Pflanzgebot für Einzelbäume (Pfg 4) (Ziff. 3.1.4)

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB
soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Vorhandene Grundstücksgrenze

Projektierte Grundstücksgrenze (Neuordnungsvorschlag)

199 — Höhenschichtlinie

Nutzungsschablone
(Füllschema:)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

Traufhöhe max. ..... m
Firsthöhe max. ..... m

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

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluß	gem. § 2 (1) BauGB durch GR am 27.10.1992
2.	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	im Mitteilungsblatt am 15.01.1993 Nr. 1+2
3.	Bürgerbeteiligung	gem. § 3 BauGB erfolgte am 15.01.1993
4.	Beteiligung Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 BauGB am 10.01.1993
5.	Auslegungsbeschluß	gem. § 3 (2) BauGB durch GR am 22.02.1994
6.	Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung	gem. § 3 (2) BauGB im Mitteilungsblatt am 08.04.1994 Auslegung vom 25.04.1994 bis 25.05.1994
7.	Satzungsbeschluß	gem. § 10 BauGB durch GR am 25.10.1994
8.	Anzeige an LRA Heilbronn	gem. § 11 BauGB durch LRA Heilbronn am 21.11.1994
9.	Ortsübliche Bekanntmachung nach abgeschlossenem Anzeigeverfahren	gem. § 12 BauGB im Mitteilungsblatt am 13.01.1995
10.	In Kraft getreten	am 13.01.1995

Zur Beurkundung
Ellhofen, den 13.01.1995
Bürgermeister Michl
Bürgermeister

Ausgefertigt
Die textlichen und zeichnerischen Aussagen dieses Original-Bebauungsplans stimmen mit dem Willen des Gemeinderats, wie dieser in dem Beschluß vom 25.10.1994 zum Ausdruck kommt, überein.
Ellhofen, den 25.10.1994
Bürgermeister
Michl
Bürgermeister

Kreis Heilbronn
Gemeinde Ellhofen

Anl. 1

3+4

BEBAUUNGSPLAN

"STEINSFELDER STRASSE"

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken lt.Gemeinderatsbeschluß vom 25.10.1994 (Ziff.17 der Begründung) Bietigheim-Biss.,25.10.1994 ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen und Bedenken lt.Gemeinderatsbeschluß vom 22.02.1994 (Ziff.16 der Begründung) Bietigheim-Biss.,22.02.1994 ING.BÜRO A.RAUSCHMAIER

Städtebaulicher Entwurf: ING.-BÜRO A.RAUSCHMAIER

Bebauungsplan ausgearbeitet:
Bietigheim-Bissingen, den 27.10.1992
ING.-BÜRO A.RAUSCHMAIER
Vermessung, Bauleitplanung, Tiefbauplanung
Tannenbergstr. 43
7120 BIETIGHEIM-BISSINGEN

Die Übereinstimmung des Lageplans mit dem Liegenschaftskataster beurkundet:
Bietigheim-Bissingen, 27.10.1992
ING.-BÜRO A.RAUSCHMAIER

Anlagen
Anlage 1 Lageplan m. Textteil u. Legende
Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplan
Anlage 3 Schalltechn.-Gutachten Büro Dr. Bender + Stahl, Ludwigsburg vom Oktober 1992