

zum Bebauungsplan " 1. ÄNDERUNG u. ERWEITERUNG KIRCHWEG SÜD "

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2,9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 in der Neufassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979.
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.
3. § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ. vom 6.4.1964 in der Neufassung vom 20.6.1972 und der Änderung vom 21.6.1977 und vom 12.2.1980.

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 BAULICHE NUTZUNG

(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

a) Art der baulichen Nutzung

(§§ 1 - 15 BauNVO) - nach Eintrag im Lageplan -

Reines Wohngebiet (WR)

(§ 3 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Folgende in § 4 (3) Ziff. 1-5 BauNVO genannten Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- Ziff. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Ziff. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Ziff. 3 Anlagen für Verwaltungen, sowie sportliche Zwecke;
- Ziff. 4 Gartenbaubetriebe;
- Ziff. 5 Tankstellen.

b) Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)

(§ 16 - 21 a BauNVO) - nach Eintrag im Lageplan -

I GRZ = 0,4 GFZ 0,5

II (I+U) GRZ = 0,4 GFZ 0,5

c) Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

(§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO)

- nach Eintrag im Lageplan -

I = 1 Vollgeschoß

II (I+U) = ein echtes Vollgeschoß und ein anrechenbares Vollgeschoß im Untergeschoß.  
(Ein anrechenbares Vollgeschoß im Dachgeschoß ist nicht zulässig).

1.2 BAUWEISE

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)

Offene Bauweise

1.3 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Gebäudelängsachsen parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen, bzw. wahlweise parallel zu den eingetragenen Richtungskreuzen.

1.4 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 (1) 4 BBauG in V. mit §§ 12 + 23 BauNVO)

Garagen u. überdachte Stellplätze sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Abstand der Garagen zur Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) muss bei direkter Zufahrt mind. 5,0 m betragen.

1.5 ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE (EFH)

(§ 9 (2) BBauG)

Wohngebäude und Garagen:

nach Eintrag im Lageplan als Höchstgrenze.

Die im Lageplan eingetragenen Höhen binden nur nach oben, nach unten (niedriger) kann abgewichen werden.

1.6 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

zugunsten der Gemeinde Ellhofen zur Führung von Regenwasserleitungen aus dem angrenzenden Rebgebiet.

1.7 SICHTFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)

Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 111 (1) Nr. 1 und Nr. 8 LBO)

2.11 Dachform

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Wohngebäude: - nach Eintrag im Lageplan -
- b) Garagen: - Flachdach mit horizontalem Gesims-

2.12 Dachneigung (Altgrad)

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Wohngebäude: - nach Eintrag im Lageplan -
- b) Garagen: - 0°

2.13 Dachdeckung

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen zu -  
lässig, nicht jedoch schwarzes und reflektierendes Material  
(mit Ausnahme von Solarenergieanlagen) - sonst keine Fest-  
setzung -

2.14 Firstrichtung

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

bei Satteldächer parallel zu den im Lageplan eingetragenen  
Richtungspfeilen.

2.15 Talseits freiliegende Untergeschosse

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

bei Gebäuden mit einem talseits freiliegenden Untergeschoß  
(I+U), ist das Untergeschoß gegenüber dem Erdgeschoß  
farblich dunkel abzusetzen.

2.16 Gebäudehöhen der Wohngebäude (Höchstgrenze)

(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

gemessen von der mittleren Geländehöhe bis zum Schnittpunkt Hausgrund mit UK Sparren.

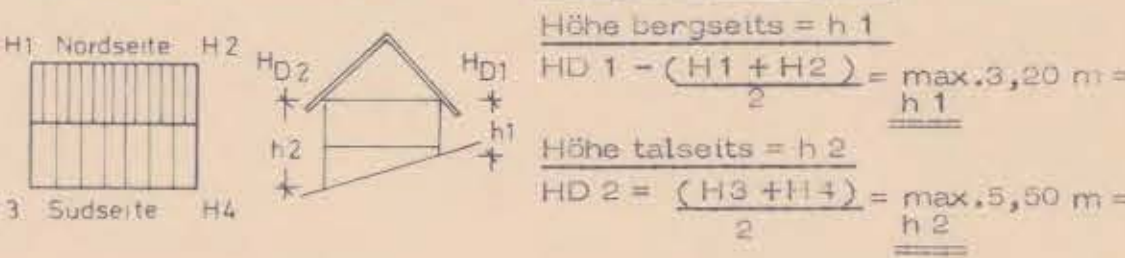
bei Z = I bergseits 3,20 m  
talseits 4,90 m

bei Z = (I+U) bergseits 3,20 m  
talseits 5,50 m

Grundriss

Schnitt

Berechnungsbeispiel



2.2 AUSSENANTENNEN

(§ 111 (1) Nr. 3 LBO)

auf jedem Gebäude ist nur eine Aussenantenne zulässig.

2.3 VERSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 111 (1) Nr. 4 LBO)

Sämtliche der Versorgung dienenden Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

3. HINWEIS

3.1 Mögliche Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke können unvermeidliche Immissionen auftreten. (Pflanzenschutzmaßnahme, sowie Düngung u. Lärm).

3.2 Hinweis Landesbergamt Baden-Württemberg

Das Plangebiet 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 vor-  
genommenen Messungen liegen diese Schwingungen ausserhalb des kritischen Bereichs und sind für Häuser in guter Bauausführung unschädlich.