

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan " Kirchweg - Süd " wurde im Jahre 1973 aufgestellt und am 22.11. 1973 genehmigt.
Von der Genehmigung ausgenommen wurde die Fläche des Flurstücks 343.

2. GEPLANTE ÄNDERUNG

2.1 Änderung der Baugrenze Flst. 342/4 (Ringstr.77)

Der Eigentümer des Flurstücks 342/4 möchte sein Wohngebäude in nördlicher Richtung erweitern, um dies zu ermöglichen, soll die Baugrenze in nördlicher Richtung erweitert werden.

2.2 Geplante Firstrichtung

Im genehmigten Bebauungsplan ist lediglich die Hauptrichtung der baulichen Anlagen festgesetzt. Im Änderungsverfahren soll auch für die Flurstücke 342/2, 342/3 u. 342/4 die Firstrichtung festgesetzt werden. Sie soll parallel zu zwei senkrecht zueinander stehenden Achsen möglich sein, dies entspricht dem Bestand.

2.3 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen wurden neu gefasst. Die bisherigen Festlegungen sind zum Teil übernommen, auch wurden Ergänzungen vorgenommen.

3. GEPLANTE ERWEITERUNG

Die Bauflächen sollen im Südwesten um das Flurstück 545 und im Nordosten um eine Teilfläche des Flurstücks 343 erweitert werden.

4. GELTUNGSBEREICH DER 1. ÄNDERUNG u. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS " KIRCHWEG SÜD "

Um Rechtsunsicherheit zu vermeiden, soll der gesamte bisherige Bebauungsplan " Kirchweg - Süd " in den Geltungsbereich aufgenommen werden, so daß nach Rechtskraft des Bebauungsplans " 1. Änderung und Erweiterung Kirchweg Süd " der Bebauungsplan " Kirchweg Süd " gegenstandslos ist.

5. ÖFFENTLICHES INTERESSE

Die bauliche Entwicklung von Ellhofen ist überdurchschnittlich. Die Nachfrage nach Bauland ist auch z.Zt. noch gegeben.

Um wertvolle landwirtschaftliche Flächen möglichst zu erhalten, ist die Gemeinde bemüht, neben den Reserven in der Ortsmitte, die nach dem Flächennutzungsplan bereits als Bauland ausgewiesenen Flächen vorrangig einer Bebauung zuzuführen.

Die Erweiterungsflächen werden schon seit vielen Jahren als Bauflächen gesehen, deshalb wurden sie bei der Rebumlegung ausgeklammert.

Eine Verwertung der Flächen als Bauland liegt im öffentlichen Interesse.

6. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die geplante Festsetzung als Wohngebiet (WR u. WA) stimmt mit dem Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Weinsberg überein. Der Flächennutzungsplan vom 21.2.1973 wurde am 21.12.1979 genehmigt.

7. EINFÜGUNG IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die Erweiterungsflächen grenzen an bestehende Wohngebiete und an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die nördlich des Geltungsbereichs gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sollen später ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden.

Nach Verwirklichung dieser Ortserweiterung wird der östliche Ortsrand von Ellhofen erreicht sein und sich harmonisch gegenüber der freien Landschaft abgrenzen.

7. Das auf dem Flurstück 545 (südwestliche Erweiterung) mögliche Gebäude ist durch die geplanten Baugrenzen so festgelegt, daß eine Zuordnung zu den Gebäuden Eulenbergstraße 48 u. 50 ablesbar wird.

Außer den möglichen Immissionen, aufgrund Bewirtschaftung der benachbarten Weinberge sind keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

8. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Die Erweiterungsflächen sind landwirtschaftlich kaum genutzt.
Die Flächen sind in Privatbesitz und nach Nordwesten bzw. Südwesten geneigt.

Die Topografie ist im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt.

9. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung und die Topografie sind auf den Erweiterungsflächen eingeschossige Gebäude mit anrechenbarem Untergeschoß vorgesehen.

Die festgelegten Gebäudehöhen, die Dachform und Dachneigung vor allem aber die maximale Fußbodenhöhe für Wohngebäude und Garagen, gewährleisten eine städtebaulich gute und harmonische Abrundung des Ortsrands.

Neben dem bestehenden " Reinen Wohngebiet " (WR), sollen die Erweiterungsflächen als " Allgemeines Wohngebiet " (WA) festgelegt werden.

Damit wird einerseits dem bestehenden " Reinen Wohngebiet ", als auch den angrenzenden Weinbergen Rechnung getragen.

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10.1 Dachform / Dachneigung

Als Dachform sind für die Erweiterungsflächen in Anlehnung an die angrenzende Bebauung, Satteldächer geplant.

Die Dachneigung soll mit 20 - 25° festgelegt werden.

10.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nur dunkle Materialien, mit Ausnahme von schwarzem Material zulässig, ansonsten sind keine Festsetzungen vorgesehen.

11. ERSCHLIESSUNG / VERSORGUNG / ENTSORGUNG

11.1 Verkehrerschließung

Außer kleineren Arbeiten , wie Ausbau eines Gehwegteil -
stücks und eines bestehenden Feldwegs zur Ortsstraße
sind die Verkehrsanlagen bereits bestehend, so daß
die Grundstücke schon heute erschlossen sind.

11.2 Kanalisation

Die anfallenden Mischwasser können an die bestehende
Leitung angeschlossen werden und auf der Gemeinschafts-
kläranlage gereinigt werden.

11.3 Wasserversorgung

Durch Anschluß an das bestehende Leitungsnetz ist die
Versorgung der neu geplanten Bauplätze gesichert.

11.4 Elektrizitätsversorgung

Die " Energie Versorgung Schwaben " (EVS) ist Ver -
sorgungsträger und kann die Versorgung übernehmen.

12. BODENORDNUNG

Bei den Flächen des Geltungsbereichs handelt es sich um 3 bestehende
und zwei neu zu bildende Bauplätze .
Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

13. PLANUNGSSTATISTIK

Der Geltungsbereich umfasst eine

Fläche von ca. 0,54 ha

davon sind :

Öffentliche Flächen ca. 0,10 ha

Unüberbautes Bauland ca. 0,19 ha

Überbebaute Flächen ca. 0,25 ha

14. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN (geschätzt)

Die Erweiterungsflächen verursachen keinen großen Mehraufwand außer einer Gehwegverlängerung und die Kosten für Hausanschlußleitungen, entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

Straßenbau / Gehwegbau	ca. DM	30.000.--
Kanal / Wasserhausanschlüsse	ca. DM	20.000.--
<hr/>		
insgesamt geschätzt	ca. DM	50.000.--

=====