



- KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE ELLHOFEN
- zum Bebauungsplan "1. ÄNDERUNG u. ERWEITERUNG KIRCHWEG SÜD"
- A) RECHTSGRUNDLAGEN
- §§ 2, 9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.8.1960 in der Neufassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979.
  - §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 15.9.1977.
  - § 111 Landesbaurecht (LBO) für Baden-Württemberg 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 baurechtsrechtlichen Festsetzungen, sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.
- C) TEXTUELLE 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 (a) 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 (1+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 Vollgeschos  
II (1+U) = ein echtes Vollgeschos und ein anrechenbares Vollgeschos im Untergeschos.  
(Ein anrechenbares Vollgeschos im Dachgeschos 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)
- Gebäuelängsachsen 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 (niederen) kann abgewichen werden.
- 1.6 MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN  
(§ 9 (1) Nr. 21 BaunVO)
- zugunsten der Gemeinde Ellhofen zur Führung von Regenwasser - leitungen aus dem angrenzenden Rebgebiet.
- 1.7 SICHTFLÄCHEN  
(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)
- Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.
2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN  
(§ 111 (1) Nr. 1 und Nr. 8 LBO)
- 2.1.1 Dachform  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- a) Wohngebäude: - nach Eintrag im Lageplan -  
b) Garagen: - Flachdach mit horizontalem Gesims -
- 2.1.2 Dachneigung (Altgrad)  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- a) Wohngebäude: - nach Eintrag im Lageplan -  
b) Garagen: - 0°
- 2.1.3 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 -
- 2.1.4 Firstrichtung  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- bei Satteldächern parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.
- 2.1.5 Talseits freiliegende Untergeschosse  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- bei Gebäuden mit einem talseits freiliegenden Untergeschos (1+U), ist das Untergeschos gegenüber dem Erdgeschos farblich dunkel abzusetzen.

- 2.1.6 Gebäudehöhen der Wohngebäude (Höchstgrenze)  
(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)
- gemessen von der mittleren Geländehöhe bis zum Schnitt - punkt Hausgrund mit UK Sparren.
- bei Z = I bergseits 3,20 m  
talseits 4,00 m  
bei Z = (1+U) bergseits 3,20 m  
talseits 5,50 m
- Grundriss Schnitt Berechnungsbeispiel  
H1 Nordseite H2 H3 Südseite H4  
Höhe bergseits = h 1  
HD 1 =  $\frac{(H1 + H2)}{2} = \max. 3,20 \text{ m} = \frac{h 1}{2}$   
Höhe talseits = h 2  
HD 2 =  $\frac{(H3 + H4)}{2} = \max. 5,50 \text{ m} = \frac{h 2}{2}$
- 2.2 AUSSENANTENNEN  
(§ 111 (1) Nr. 3 LBO)
- auf jedem Gebäude ist nur eine Ausseantenne 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. (Pflanzenschutzmaßnahmen, sowie Düngung u. Lärm).
- 3.2 Hinweis Landesbergamt Baden-Württemberg
- Das Plangebiet liegt im landeseigenen Steinsalzfeld "Sülbacher 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 unschäd - lich.
- LEGENDE
- zum Bebauungsplan "1. Änderung u. Erweiterung KIRCHWEG - SÜD"
- WR Bauland, Reines Wohngebiet  
(§ 9 (1) BBauG u. § 3 BaunVO)
- WA Bauland, Allgemeines Wohngebiet  
(§ 9 (1) BBauG u. § 4 BaunVO)
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)  
(§ 18 BaunVO in V. mit § 2 LBO)
- I 1 Vollgeschos  
II (1+U) 1 Vollgeschos und ein anrechenbares Vollgeschos im Untergeschos
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 19 BaunVO) Höchstgrenze
- z.B. 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)  
(§ 20 BaunVO) Höchstgrenze

- Bauweisen  
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V. mit § 22 BaunVO)
- Offene Bauweise  
(§ 23 (2) BaunVO)
- Baugrenze  
(§ 23 (2) BaunVO)
- Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung der Gebäude  
Gebäuelängsachsen bzw. bei Satteldächern die First - richtung parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen.
- Gebäuelängsachsen bzw. bei Satteldächern die First - richtung wahlweise parallel zu den eingetragenen Richtungs - kreuzen.
- Dachform  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- Satteldach
- geneigtes Dach (Satteldach, Pultdach, versetztes Satteldach)
- Dachneigung (Wohngebäude)  
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)
- Verkehrsflächen  
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
- Fahrbahnen (Ortsstraße)
- Gehwege  
(Landwirtschaftl. Weg)
- Geländehöhen
- Mit besonderen Rechten zu belastende Flächen  
(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)
- Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ellhofen Regenwasserleitung
- Sichtfläche  
(§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)
- NUTZUNGSSCHABLONE
- Füllschema:
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Voll - geschosse |
|---------------------------|---------------------------|
| GRZ                       | GFZ                       |
| Bauweise                  | Dachform / Dachneigung    |
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 (7) BBauG)
- Erdgeschosfußbodenhöhe  
der Wohngebäude und Garagen als Höchstgrenze
- z.B. (209,00)

VERFAHRENSVERMERKE:

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom ... 23.03.1982 ...

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am ... 23.03.1982 Niederschrift Nr. 5.228 ...

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlass des Landratsamtes Heilbronn vom ... 03.02.1982 Nr. 10.1612.24.

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt ab ... 18.02.1982 ...

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am ... 18.02.1982 lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7. v. 18.02.1982

Zur Urkunde Bürgermeisteramt Ellhofen

Gemeinde Ellhofen  
Bürgermeister

Kreis Heilbronn  
Gemeinde Ellhofen

Anl. 1

BEBAUUNGSPLAN  
„1.ÄNDERUNG u. ERWEITERUNG  
KIRCHWEG - SÜD“

Bebauungsplan ausgearbeitet:  
Blattigheim / Biss, 30.3.1982

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken u. Gemeinderatsbeschlusses v. 21.9.1982 (Ziff. 16 der Begründ.)  
Blattigheim / Biss, 30.5.1982  
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Anlagen  
Anlage 1 Lageplan m. Textteil u. Legende