**Anlage zum Bebauungsplan „Dorfäcker IIa“:**

Landkreis Heilbronn
Gemeinde Ellhofen

23. Mai 2006

## Richtlinie der Gemeinde Ellhofen über Dachaufbauten

**A) Begriffsdefinitionen**

1) Dachdurchbrüche

Dachdurchbruch ist der Sammelbegriff für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster.

2) Dachaufbauten

Wird die einfache Dachhaut durch Bauteile gegen *außen* durchbrochen, so handelt es sich um Dachaufbauten. Dachaufbauten sind beispielsweise: Lukarnen (Dachfensteraufbau), dessen First senkrecht zu der Dachtraufe steht, beispielsweise: Zwerchgiebel), Gauben, Kamine technisch bedingte Bauteile wie Liftaufbauten, Aufbauten über Treppenhäusern sowie Brüstungen und Geländer von begehbaren Dächern und Dachterrassen.

3) Dacheinschnitte

Wird die einfache Dachhaut gegen *innen* durchbrochen, so handelt es sich um Dacheinschnitte. Dacheinschnitte sind beispielsweise: Dachterrassen und zurückversetzte Fenster in Schrägdächern.

4) Dachflächenfenster

Verglasungen in der Ebene der Dachhaut, die sich öffnen lassen, sind Dachflächenfenster.

**B) Geltungsbereich**

Diese Richtlinie gilt für Gebiete,

1) in denen der Bebauungsplan Festsetzungen zu Dachaufbauten enthält, nur für die Fälle, in denen eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt wird. Ansonsten gelten die Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne.



2) in denen der Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Dachaufbauten enthält.

3) für die es keinen Bebauungsplan gibt.

**C) Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**1) Allgemeines**

a) Die Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird.

b) Bei **Doppelhaushälften und Reihenhäusern** ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

c) Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern bis sieben Meter Breite sind die Dachaufbauten mittig anzubringen.

d) Für denkmalgeschützte Gebäude gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes für Baden-Württemberg.

**2) Eingeschossige Gebäude (mit einer Traufhöhe von maximal 4,50 Meter)**

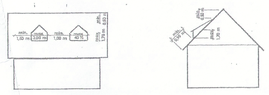
a) Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Länge 40 Prozent der Dachlänge je Gebäudeseite nicht überschreitet. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern bis zu sieben Meter Breite darf die Länge mehr als 40 Prozent der Dachlänge, aber höchstens 3,00 Meter betragen.

b) Ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut (einschließlich zum Beispiel Solaranlagen), soll höchstens 1,70 Meter betragen.



c) Der Abstand der Dachaufbauten muss mindestens betragen:

- von der Giebelwand: 1,50 Meter,
- vom First: 0,60 Meter,
- untereinander: 1,00 Meter,
- von der Traufe (in der Dachschräge gemessen) 0,90 Meter.




**3) Zwei- und mehrgeschossige Gebäude bis zu einer Dachneigung von 30 Grad**

a) Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Länge 40 Prozent der Dachlänge je Gebäudeseite nicht überschreitet. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern bis zu sieben Meter Breite darf die Länge mehr als 40 Prozent der Dachlänge, aber höchstens 3,00 Meter betragen.

b) Ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut (einschließlich zum Beispiel Solaranlagen), soll höchstens 1,70 Meter betragen.

c) Der Abstand der Dachaufbauten muss mindestens betragen:

- vom First: eine Ziegelreihe,
- von der Traufe: zwei Ziegelreihen.

d) Dachaufbauten sind nur als Schleppgauben zulässig.



**4) Zwei- und mehrgeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von über 30 Grad**

a) Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Länge 40 Prozent der Dachlänge je Gebäudeseite nicht überschreitet. Bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern bis zu sieben Meter Breite darf die Länge höchstens zwei Meter betragen.

b) Ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut (einschließlich zum Beispiel Solaranlagen), soll höchstens 1,70 Meter betragen.

c) Der Abstand der Dachaufbauten muss mindestens betragen:

- von der Giebelwand: (außer bei Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bis sieben Meter Breite, hier reicht ein Abstand von: 2,00 Meter, 1,00 Meter)
- vom First: 0,50 Meter,
- untereinander: 2,00 Meter,
- von der Traufe (in der Dachschräge gemessen) 0,90 Meter.

d) Bei mehr als einem Dachaufbau pro Dachseite ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.





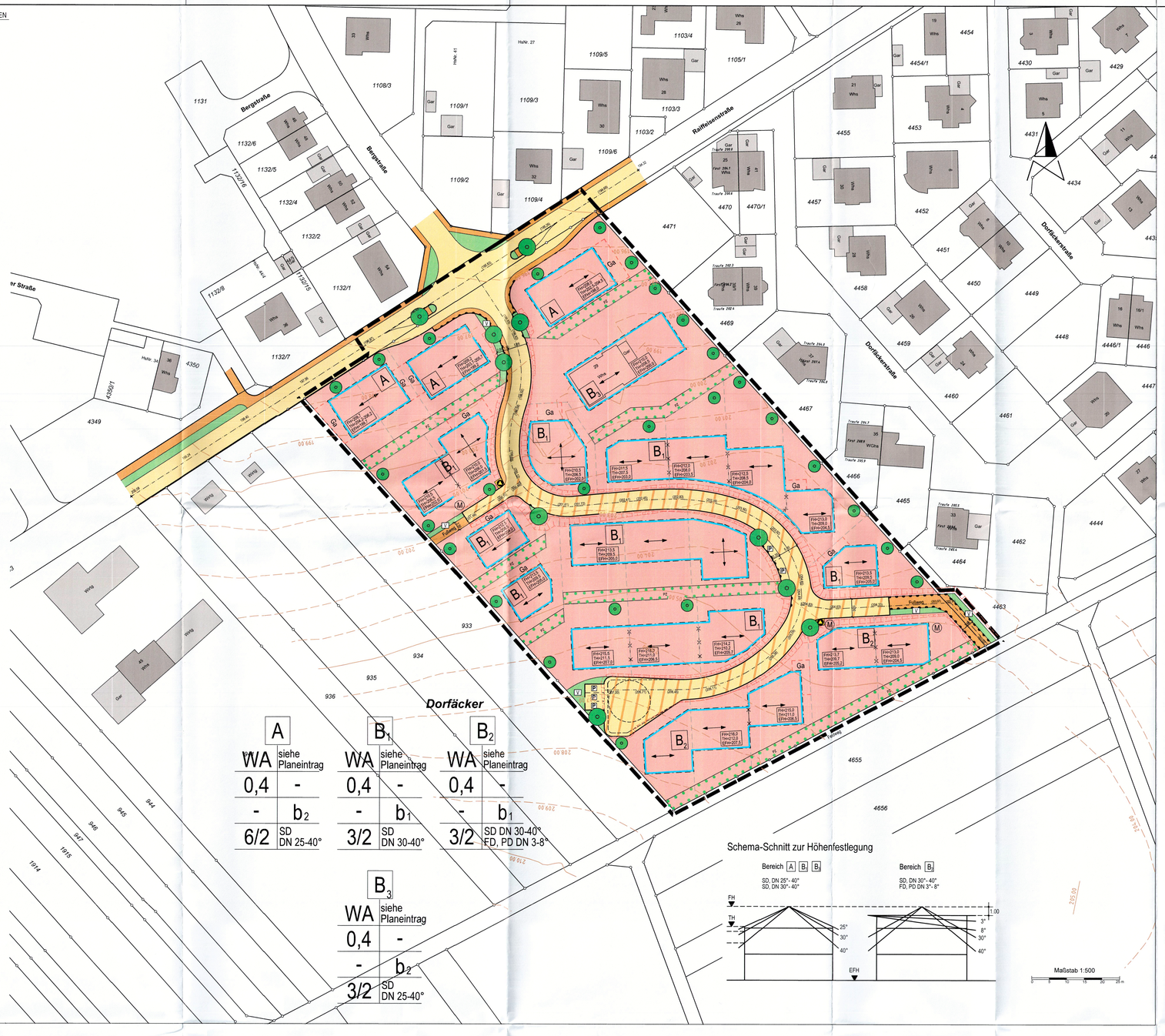

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

- Grenze des räuml.Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4+8) und § 74 (1) LBO)
  - 3/2 — max. Zahl der Wohnungen im EH/DH je Gebäude hier z.B 3/2
  - 0,4 — Grundflächenzahl höchstens hier z.B 0,4
  - FH — Firsthöhe gem. Textteil - als Höchstmaß -
  - TH — Traufhöhe gem. Textteil - als Mindest- und Höchstmaß -
  - DN — zulässige Dachneigung
  - SD — Satteldach
  - FD — Flachdach
  - PD — Pultdach
- Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u.§ 9 (1) 2 BauGB)
- Gebäudehauptrichtung
- $b_{1,2}$ — besondere (abweichende) Bauweise: siehe Textteil
- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

| Art der baul. Nutzung | Höhe baulicher Anlagen |
|---|---|
| Grundflächenzahl GRZ | Geschossflächenzahl GFZ |
| Baumassenzahl BMZ | Bauweise |
| max. Zahl der Wohng.je Geb. | Dachform und Dachneigung |

- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) (Höhenangaben in Metern ü.NN)
- EFH — Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 u.9 (2) BauGB) Aufteilung unverbindlich
- Gehweg
- 1,3% 243,58 — Fahrbahn mit geplanter Höhenlage - Änderungen vorbehalten -
- P — Parkplatz
- V — Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- Gemischt genutzte Verkehrsanlage
- Begrenzungslinie von Verkehrsflächen mit Bereichsfestlegung ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB)
- Abstellfläche für Mülbehälter am Tag der Abfuhr
- Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)
- Pflanzzwang (PZ/E$_1$) gem. Textteil
- Pflanzzwang (PZ/E$_2$) gem. Textteil
- PZ — Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil
- Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)
- Flächen für Abgrabungen
- Flächen für Aufschüttungen
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
- Künftige Grenzen nach dem Vorschlag des Planfertigers
- M — Baugrundstücke, die nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden




Schema-Schnitt zur Höhenfestlegung




Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Ellhofen
Gemarkung: Ellhofen

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

# Dorfäcker IIa

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Ingenieurbüros für Vermessung und Planung Matthias Käser, Untergruppenbach zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 4 2012 0021

Matthias Käser
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung
Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach
Tel. 07131.58230-0
Fax 07131.58230-26
www.vermessung-kaeser.de

Untergruppenbach, 17.09.2013/06.04.2017/24.10.2017

**Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) | am | 17.04.2012 | |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB) | am | 27.04.2012 | |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) | vom | 07.05.2012 | bis 11.06.2012 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) | vom | 07.05.2012 | bis 11.06.2012 |
| Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB) | am | 17.09.2013 | |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | am | 04.10.2013 | |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | vom | 14.10.2013 | bis 14.11.2013 |
| Beschluss der erneuten Auslegung (§ 4a (3) BauGB) | am | 06.04.2017 | |
| Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | am | 28.04.2017 | |
| Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) | vom | 08.05.2017 | bis 08.06.2017 |
| Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) u. V. mit § 74 (7) LBO) | am | 16.11.2017 | |

Ausgefertigt: Ellhofen, 15. DEZ. 2017

Wolfgang Rapp, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am 08.12.2017

In - Kraft - Treten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (§ 10 (3) BauGB) am 08.12.2017

Rechtskräftig seit 08.12.2017, N.Ha.

Zur Beurkundung:

Wolfgang Rapp, Bürgermeister

### Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

**Rechtsgrundlagen:** § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99,100) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Aufhebungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. Bebauungsplan „Dorfäcker IIa“ Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

a) Grundflächenzahl (vgl. Planeinschrieb)

b) Höhe baulicher Anlagen (vgl. Planeinschrieb)

- bei Gebäuden mit Dachform Satteldach (SD):

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH), jeweils in Metern über Normalnull (m ü NN), als Höchstgrenze festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird am Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut gemessen, für die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachflächen maßgebend. Die Traufhöhe ist auf mindestens zwei Drittel der Gebäudelänge einzuhalten.

In den Baugrundstücken entlang der Raiffeisenstraße darf die zusätzlich vorgegebene Mindesttraufhöhe nicht unterschritten werden.

- bei Gebäuden mit Flachdach und Pultdach (FD/PD):

Die Höhe baulicher Anlagen muss mind. 1m unter der im Bebauungsplan als Firsthöhe (FH) festgesetzten Höhe liegen. Maßgebend ist die Oberkante der Attika (Flachdach) bzw. der Dachhaut (Pultdach). Hinweis: Die eingeschriebene Traufhöhe (TH) ist nicht einzuhalten.

**1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH (= Rohfußbodenhöhe) der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan in Normalnullhöhe (m üNN) und als Höchstmaß festgesetzt. Unterschreitungen sind zulässig.

**1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Längsachsen der Gebäude parallel zu den Richtungspfeilen im Plan.

**1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Besondere (von § 22 (1) BauNVO abweichende) Bauweise.
Zugelassen sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer Gesamtlänge von

- höchstens 16 m (bei Festsetzung $b_2$),
- höchstens 22 m (bei Festsetzung $b_3$)

und seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise.

**1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die zulässige Zahl der Wohnungen ist im Einzelhaus begrenzt auf

- drei Wohnungen (bei Festsetzung $b_1$),
- sechs Wohnungen (bei Festsetzung $b_2$).

Je Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohnungen zulässig. (vgl. Planeinschrieb)

**1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Überschreitungen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO
   Die festgesetzten Baugrenzen dürfen mit
   1. untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie
   2. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten und Terrassen,

   wenn sie nicht breiter als 5 m sind und von Nachbargrenzen mind. 2 m entfernt bleiben, um bis zu 3 m überschritten werden. Tiefgaragen sind allgemein auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, auch als Kellergeschoss im Sinne der Landesbauordnung (oberirdisches Geschoss, das im Mittel nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragt).
   Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

**1.8 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

a) Garagen und überdachte Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen (Ga) zulässig.
   Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Von befestigten öffentlichen Verkehrsflächen müssen mit seitlichen oder hinteren Außenwänden Abstände mit mindestens 0,5 m eingehalten werden. Der Ein- und Ausfahrtsbereich von Garagen muss mind. 3,0 m, der von überdachten Stellplätzen (Carports) ohne geschlossene Außenwände mind. 1,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
   Offene (nicht überdachte) Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsfläche errichtet werden.

b) Sonstige Nebengebäude sind bis zu einer Größe von maximal 30 m³ auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

**1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

a) Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainpflaster oder ähnliches). Wasserundurchlässiges Pflastermaterial ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge ist unzulässig.

b) Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist der anfallende Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

c) Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.

d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

e) Bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) ist verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

f) Die Entwässerung ist im Trennsystem durchzuführen.

g) Die Baufeldfreimachung darf nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Beim Abbruch von Gebäuden kann alternativ vor dem Abbruch durch eine fachkundige Person eine Begutachtung erfolgen. Falls artenschutzrechtliche Verstöße durch den Abbruch eintreten könnten, ist die untere Naturschutzbehörde zuvor zu kontaktieren und deren Entscheidung abzuwarten.

**1.10 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

a) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E$_1$, Straßenraum): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.10 d).

b) Pflanzzwang – Einzelbäume (PZ/E$_2$, Gebietseingrünung): An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind heimische, standortgerechte Obst- und/oder Laubbäume zu pflanzen. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend. (Artenempfehlung siehe 1.10 d).

c) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche je Baugrundstück sind mindestens vier Sträucher zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.10 d).

d) Artenempfehlung zum Pflanzzwang (PZ/E$_1$)**Bäume:** Bergulme, Esche, Feld- / Spitz- / Bergahorn, Faulbaum, Hängebirke, Hain- / Rotbuche, Trauben- / Stieleiche, Schwarzerle, Silber- / Purpur- / Fahlweide, Vogel- / Traubenkirsche, Sommer- / Winterlinde, Walnuss, Zitterpappel. PZ/E$_2$ und PZ: **Obstbäume:** Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss. **Laubbäume**: Bruch-Weide, Eberesche, Elsbeere, Feldahorn, Hainbuche, Speierling, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Zitterpappel. **Sträucher:** Roter Hartriegel, Haselnuss, Hundsrose, Liguster, Schlehe, Echter Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Weinrose.
   Ausführliche Artenempfehlung vgl. Umweltbericht (Teil 2 der Begründung).

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

a) Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen auf einer Breite von ca. 25 cm erforderlich und ohne Entschädigung zu dulden. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten).

b) Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den Baugrundstücken ohne Entschädigung zu dulden.

**Hinweise:**

a) Bei Bodeneingriffen im Plangebiet ist mit – möglicherweise umfangreichen – archäologischen Funden und Befunden eines größeren Siedlungsareals oder eines römischen Gutshofs zu rechnen.

Es wird angeregt, möglichst frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Prospektionen bzw. Sondagen mit einem Bagger mit Grabenräumschaufel in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 86 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Bauherren finanziert werden muss.

Allgemeiner denkmalrechtlicher Hinweis: Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten der Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege, Berliner Str. 12, 73728 Esslingen, schriftlich mitzuteilen. Dem Referat 86 Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.

b) Grundwasserableitungen - auch über das öffentliche Abwassernetz - sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (6) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 (6) WG).

Auf artesisch gespannte Grundwasserverhältnisse sowie betonangreifendes Grundwasser in den unter der quartären Lößlehmbedeckung anstehenden Gipskeuper-Schichten wird hingewiesen. Innerhalb der Lößlehmdecke ist bereichsweise Schichtwasserführung möglich.

c) Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses wird im landespflegerischen und wasserwirtschaftlichen Interesse empfohlen, Zisternen zur Gewinnung von Brauchwasser anzulegen.

d) Die aktive und passive Nutzung von Solarenergie wird im Sinne einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Bebauung empfohlen und durch die überwiegende Südorientierung des Baugebietes begünstigt.

e) Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 (1) und (2) BauGB die Eigentümer von an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden haben.

f) Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, können unvermeidbare Immissionen, wie Gerüche durch Düngung und Pflanzenschutzmittel, Lärm oder Stäube entstehen, die zu dulden sind. Im Westen des Plangebiets (Flurstück Nr. 941) besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb, bei dessen Betrieb es zu Geruchsbildung oder Lärm kommen kann.

g) Im Plangebiet sind Verkarstungserscheinungen, wie Erdfälle oder uneinheitliche Baugrundverhältnisse, auf Grund von möglicher unterirdischer Gipsauslaugung nicht ausgeschlossen. Deshalb werden objektbezogen Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen. Die Gemeindeverwaltung wird für die Zwecke der Erschließungsplanung ein Baugrundgutachten anfertigen lassen, das bei Bedarf eingesehen werden kann.

h) Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Sülzbacher Grubenfeld III“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber ist das Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Bereich bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesbergbaugesetzes (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Gewinnung von Steinsalz im vorgenannten Feld auf absehbare Zeit nicht vorgesehen ist.

i) Die Überbauung der Leitungen der Versorgungsträger sowie deren Überpflanzung mit Bäumen oder Sträuchern ist nicht zulässig.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dorfäcker IIa“:

**2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

a) Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude: entsprechend Planeintrag. Bei festgesetztem Satteldach sind auch höhenversetzte Dachflächen mit unterschiedlicher Dachneigung zulässig, wenn der Versatz am Dachfirst max. 1,0m beträgt.
   Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen. Dachform der Garagen - soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind - ausschließlich Satteldach oder begrüntes Flachdach (bis DN 10°). Freistehende überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Flachdachkonstruktionen (DN max. 10°) zu versehen (Dachbegrünung bei Carports nicht zwingend).

b) Farbgebung der Dächer der Hauptgebäude: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun sowie mittelgrau bis dunkelgrau. Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Bei Doppelhaushälften ist die Farbgebung der Dächer einheitlich zu wählen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

c) Dachaufbauten: Es gilt die Richtlinie der Gemeinde Ellhofen über Dachaufbauten vom 23.05.2006. (Siehe Anlage zum Bebauungsplan)

d) Farbgebung der Außenfassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Dies gilt auch für Bestandteile der Dachaufbauten und sonstige angebrachte Verkleidungen (z.B. Kamin).

**2.2 Einfriedungen und Stützmauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

a) Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Sträuchern (z.B. Wildrose, Holunder, Hasel, Liguster, Schneeball, Hartriegel, Hainbuche) – auch mit darin einbezogenem Zaun – bis 1,5 m Höhe zulässig.

Von öffentlichen Verkehrsflächen und von Feldwegen ist mit Hecken ein Pflanzabstand (bezogen auf die Mitte des Stammes) von mindestens 0,75 m einzuhalten. Zugelassen sind nur Zäune, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfähigkeit nicht behindern (Durchschlupf).

b) Stützmauern

Stützmauern sind allgemein nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig, verbleibende Höhenunterschiede sind abzuböschen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen Stützmauern eine Höhe von 0,8 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht übersteigen.

Von öffentlichen Fußwegen, befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen (dh. nicht von straßenbegleitenden Gehwegen und Verkehrsgrünflächen) und von Feldwegen ist mit Stützmauern ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

**2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Aufschüttungen - auch im Anschluss an Gebäude - dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht übersteigen.

**2.4 Antennenanlagen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

a) Je Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig.

b) Je Gebäude ist nur eine Parabolantenne zulässig.

**2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Bundesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

**2.6 Erhöhung der Zahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Abweichend von § 37 (1) LBO wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung wie folgt festgesetzt:

- Wohnungen über 35 m² Wohnfläche: 1,5 Stellplätze/Wohnung,
- Wohnungen über 100 m² Wohnfläche: 1,8 Stellplätze/Wohnung

Bei der Entstehung von Bruchzahlen wird aufgerundet.

**Anlage:**

- Richtlinie der Gemeinde Ellhofen über Dachaufbauten vom 23. Mai 2006