LEGENDE

ZUM BEBAUUNGSPLAN „WEINSBERGER WEG"

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO

MI Mischgebiet (MI), § 6 BauNVO

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

2Wo § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB

0,4 GRZ maximale Grundflächenzahl (GRZ)

II maximale Zahl der Vollgeschosse (zwei)

II/D Firsthöhe II/D maximale Traufhöhe

II/SD Firsthöhe II/SD

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o Offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

HAUSORIENTIERUNG, FIRSTRICHTUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB

SD 30-35° Dachform und Dachneigung im Mögel

SD Satteldach

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ga Garagen

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 2 BauGB

Fahrbahn

Gehweg

Mischverkehrsfläche

Landwirtschaftlicher Weg

Parkflächen

Grünflächen als Bestandteil der Verkehrsanlage

Anschlußvarianten an die angrenzenden Flächen

FH 153,00 Höhenlage der Verkehrsflächen

VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Umspannstation

Fläche für Abfall und Wertstoffhaltofer

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünflächen

MIT GEHL-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 21 BauGB

Gehl- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

Leitungsrecht zugunsten ohne Vor- oder Versorgungsträgers

FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR IMMISSIONEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutzwall

passive Lärmschutzmaßnahmen

FLÄCHEN FÜR SCHORNSTEINEN, ABGASANLAGEN UND ANLAGEN, DIE MIT RÜCKSICHT AUF DIE ERHALTUNG GUTER STRAßENBÖSCHUNGEN ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Straßenbeschnitt

FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT

§ 9 Abs. 8 BauGB

PFLANZGEBOT

§ 9a Abs. 1 BNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Heckenpflanzung gesetzmäßiger Laubbäume

Pflanzgebot je Baugrundstück

Außenanlagenbepflanzung

Dachbegrünung

Heckenstreifen

Obstbaumreihe

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO

Geländeschnitt

Wasserschutzgebiet III

NUTZUNGSSCHABLONE (Fußnoten)

WA Art der baulichen Nutzung

II/D maximale Traufhöhe

II/SD maximale Firsthöhe

SD Dachform und -neigung

0,4 GRZ maximale Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

Baugrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

§ 9 Abs. 7 BauGB

II/D 222,0 Flurstücksnummer

KREIS HEILBRONN

GEMEINDE ELLHOFEN

T E X T T E I L „ZUM BEBAUUNGSPLAN „WEINSBERGER WEG"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253); geändert durch Gesetz vom 23.07.1988 (BGBl.I S.1133), durch Gesetz vom 22.12.1989 (BGBl.I S.2405), durch Gesetz vom 20.12.1990 (BGBl.I S.2954), durch Gesetz vom 14.07.1992 (BGBl.I S.1257), durch Gesetz zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (BauGB-Änderungsverordnung) vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466), Art.5 Abs.20 Zweitbestimmungsverordnung vom 27.12.1993 (BGBl.I S.2378), Art.2 Abs.2 Bekanntmachungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt durch Art.1 Abgrenzungsverordnung vom 11.1.1994 (BGBl.I S.134);

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), geändert durch das Einigungsvertrag vom 23.09.1990 (V.K. BGBl. S.1629), durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466);

die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58);

die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl.S.617);

die Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.09.1994 (BGBl.I S.2494), zuletzt durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466);

das Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 20.03.1995 (GBl.S.381).

B) RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan wird die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs.7 BauGB) gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung (Plan) mit den eingetragenen Farben bestimmten plangemäßen und baurechtsgesetzlichen Festsetzungen, sowie frühere baugesetzliche Verschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9Abs.1 BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

-nach Eintrag im Lageplan -

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind (§ 4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO) gemeinnützige Nutzungen
Nr.1 Wohngebäude,
Nr.2 an den Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Nr.3 sowie der kirchlichen, kulturellen, sozialen gesundheitlichen und sportlichen Zwecken.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.1-4 BauNVO
Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr.3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr.4 Gartenbaubetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO (in der Ausnahme nach § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes)
Nr.5 Tankstellen.

1.1.2 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO

Zulässig sind (§ 6 Abs.2 Nr.1-6 BauNVO gemeinnützige Nutzungen
Nr.1 Wohngebäude,
Nr.2 Geschäfts- und Bürogebäude,
Nr.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr.4 sonstige Gewerbebetriebe,
Nr.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für gesundheitliche, kulturelle, soziale, und kirchlichen Zwecken bestimmte sowie der sportlichen Zwecken.

Die Nutzungen nach § 6 Abs.2 Nr.7 und 8 sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Nr.7 Gartenbau,
Nr.8 Vergnügungsstätten.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die Ausnahme nach § 6 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Die die Verwirklichung der Bauzyklus dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs.1 Nr 1 in Verb. mit Abs.2 BauGB

-nach Eintrag im Lageplan -

1.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) nach § 14 BauNVO als Höchstgrenze
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist in aber 50N beziehr mit nach oben, nach unten, mindestens 4mm abgeschlossen werden.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO als Höchstgrenze

1.2.3 Vollgeschosse (Z) nach § 20 Abs.1 BauNVO i.V. § 2 Abs.5 LBO
Die Zahl der Vollgeschosse (Vollgeschoß ist ein Baugeschoß) ist zulässig.
(s.Eintrag im Lageplan)

1.2.4 Gebäudehöhen nach § 18 BauNVO als Höchstgrenze
Die Firsthöhe (FH) und die Traufhöhe (TH) gelten von der im Bebauungsplan festgesetzten, maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) oder, wenn diese nicht festgesetzt ist, von der mittleren Straßenbahnhöhe (Straßenmitte) gemessen.
Bezugspunkt EFH: Im Obenbeim Dachform: Bis TH wird gemäß gemäß Schnittpunkt der Außenwand und der Dachhaut gemessen.

I = TH maximal 3,40 m, FH maximal 6,70 m
II = TH maximal 6,00 m, FH maximal 10,50 m

1.3 BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO

-nach Eintrag im Lageplan -

offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO

gemäßeiteiner Bauweise nach § 22 Abs.3 BauNVO

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO im Lageplan gekennzeichnet.

Gemäß § 23 Abs.3 Satz 3 dürfen Vorsprünge des Anbaus der Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 1,00 m auf einer gesamten Gebäudelänge überschreiten.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FIRSTRICHTUNG

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Wohngebäude / Hauptgebäude

Gebäudeschnitt und Firstrichtung zwiefall die den im Lageplan eingetragenen Richtungspfeilen. Abweichungen bis zu 5° sind zulässig.

1.6 NEBENANLAGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 Abs.5 BauNVO

1.6.1 Garagen (einschließlich) und überdachte Stellplätze
Garagen für Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auf der überbaubaren und außerhalb auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind so zu planen, daß sich davor ein Einfahrtsstellplatz von mindestens 5,00 m Länge ergibt.

1.6.2 Stellplätze
Außerhalb der überbaubaren und gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf den unüberbaubaren Flächen, jedoch nur im Anschluß an bebaubbare, öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

1.6.3 sonstige Nebenanlagen
Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 und Gebäude nach § 14 Abs.2 sind nur zulässig, wenn sie mindestens 1,00 m Wegrangstand, und einzelne bis zu einer Grundfläche von 10 m² und insgesamt bis zu einer Grundfläche von 25 m² auch auf der unüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.6.4 Die die Verwirklichung der Bauzyklus dienenden Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs.2 BauNVO sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

-nach Eintrag im Lageplan -

In Wohngebäuden sind bei eingeschossiger Bauweise maximal 2 Wohnungen, bei zweigeschossiger Bauweise maximal 4 Wohnungen zulässig.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 11 in Verbindung mit Abs.2 BauGB

-nach Eintrag im Lageplan -

Die im Lageplan eingetragenen Breite der Verkehrsflächen können aus erschließungstechnischen und technischen Gründen um bis zu 25% über oder unterschreiten werden.

1.8.1 Fahrbahn

1.8.2 Gehweg

1.8.3 Mischverkehrsfläche

1.8.4 Landwirtschaftlicher Weg

1.8.5 Parkflächen

1.8.6 Verkehrsgrünfläche

1.8.7 Anschlußvarianten: Aus den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücken sind Anschlußvarianten zur Erschließung der anliegenden Verkehrsflächen zulässig.

1.8.8 Höhenlage der Verkehrsflächen: Abweichungen bis zu 0,20m sind zulässig.

1.9 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

-nach Eintrag im Lageplan -

1.9.1 Umspannstation

1.9.2 Flächen für Müllcontainer (Wertstoffhofe)

1.10 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.Nr.7 LBO

1.10.1 Die die Versorgung der Wohnbauten dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, um Landschaftsbeeinträchtigungen zu vermeiden.

1.10.2 Straßenbeleuchtung
Hiaberscheinungen. Masten und Leitungen die Straßenbeleuchtung sind gemäß § 170 BauGB und der privaten Grundstück-Zufahrt zu dulden.

1.11 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

-nach Eintrag im Lageplan -

öffentliche Grünflächen zur Gestaltung der Ortsrandes und der Erdrutsche

1.12 MIT GEHL-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

-nach Eintrag im Lageplan -

1.12.1 Gehl- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

1.12.2 Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Ver- oder Entsorgungsträgers

1.13 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BIMSCHG SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG VON ERHEBLICHEN NACHTEILEN FÜR ZEITWEILIGEN BAULICHEN UND NAHTIGEN VORLEBUNGSZONEN

§ 9 Abs.1 Nr. 24 in Verb. mit Abs.2 BauGB

-nach Eintrag im Lageplan -

1.13.1 Lärmschutzwall
Der Lärmschutzwall, -walle und sonstige Anlagen zulässig, die dazu dienen, die von den Verkehrsflächen ausgehenden Lärm auf die zwischenliegenden Wohnbauflächen zu reduzieren. Die Erdmassdifferenzen sind bis 1,00 m über oder unter dem Lageplan eingetragenen Höhen zulässig.

1.13.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen
Die Fenster der Schlafräume, Kinderzimmer Fenster und besonders Vorkehrungen gegen Verkehrslärm anbringen. In Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, daß die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Fächer sind grundsätzlich dem Lärmgegebenheit-III anlang der B 39 dem Lärmgegebenheit-IV zuzuordnen.

1.14 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN SOWIE FÜR DIE ERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS GEMÄßGEM.§ 9 ABS.1

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

1.14.1 Betriebe:
Zur Herstellung der Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unentgeltlich unbedingt Böschungen zulässig die Böschungen müssen bis zur Grundstücksgrenze reichen. Die Böschungen müssen mindestens 1,50 m breit sein.

1.14.2 Straßenentwässerungen
Die Straßenentwässerungen, die auch durch den Anschluß der Erschließungsanlagen an die Kläranlage dient, jedoch nur im Anschluß an bebaubbare, öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

1.15 FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT ODER DIE FÜR DEN ABBAU VON MINERALEN BESTIMMT SIND

§ 9 Abs.5 BauGB

Dem Plangebiet „Weinsberger Weg" liegt unterhalb der Bergbaubeschränkungsgebiet „Bereich Gemeinde Gemeinde Ellhofen" der Landkreis Gerlachsheim/Bg. der vor Aufdeckung und Gewinnung von Steinsalz und Kalisalz unterhalb der Gemeinde Ellhofen. Die Gemeinde Ellhofen ist Eigentümer der Bergbaubeschränkungsgebiet. Die Bergbaubeschränkungsgebiet und die Eigentümer sind zu dulden. Für Bergbaubeschränkungsgebiet gelten die Bergbaubeschränkungsgebiet Gemeinde Ellhofen vom 11.10.1960 (BGBl. I S.1103) und Ausführungsverordnung vom 11.10.1960 (BGBl. I S.1105) sowie Ausführungsverordnung vom 11.10.1960 (BGBl. I S.1105) und