

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)

5/2 max. Zahl der Wohnungen je Einzelhaus/Doppelhaushälfte z.B 5/2

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

--- Abgrenzung der unterschiedlichen Festsetzungen

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

↔ Gebäudehaupttrichtung

b 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 Wohnj. je Geb. | Dachform und Dachneigung |

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB) (Höhenangaben in Metern ü.NN)

EFH Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

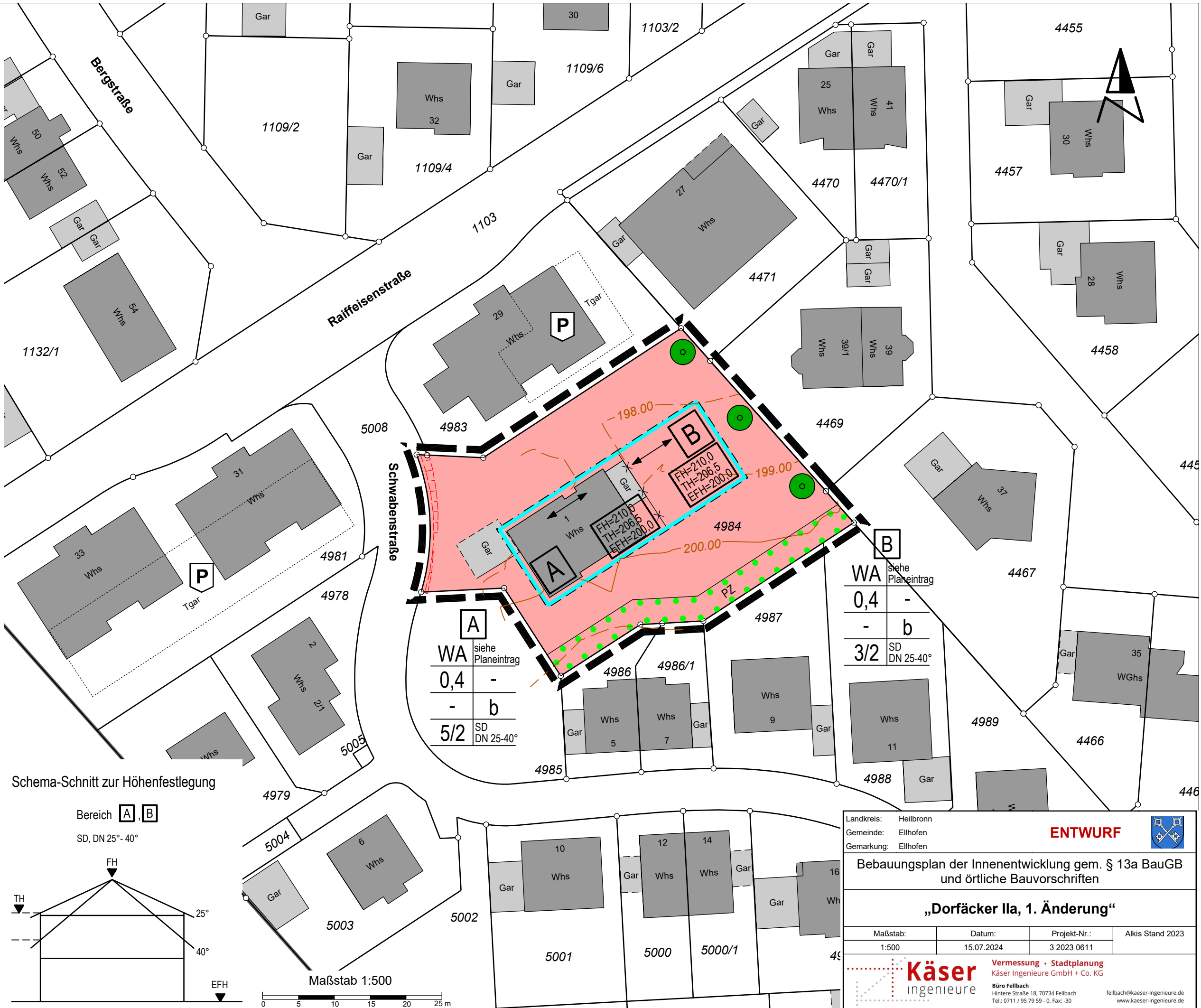
● Pflanzzwang (PZ/E₂) gem. Textteil

● PZ Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil

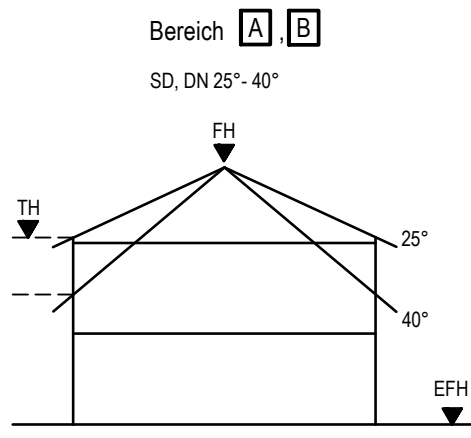
Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)

▭ Flächen für Abgrabungen

▭ Flächen für Aufschüttungen



Schema-Schnitt zur Höhenfestlegung



Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Ellhofen
 Gemarkung: Ellhofen

ENTWURF

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Dorfäcker IIa, 1. Änderung“

| | | | |
|-------------------|----------------------|-----------------------------|------------------|
| Maßstab: 1:500 | Datum: 15.07.2024 | Projekt-Nr.: 3 2023 0611 | Alkis Stand 2023 |
|-------------------|----------------------|-----------------------------|------------------|

Käser Vermessung · Stadtplanung
 Ingenieure
 Büro Fellbach
 Hintere Straße 18, 70734 Fellbach
 Tel.: 0711 / 95 79 59 - 0, Fax: -30
 fellbach@kaeser-ingenieure.de
 www.kaeser-ingenieure.de