

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)

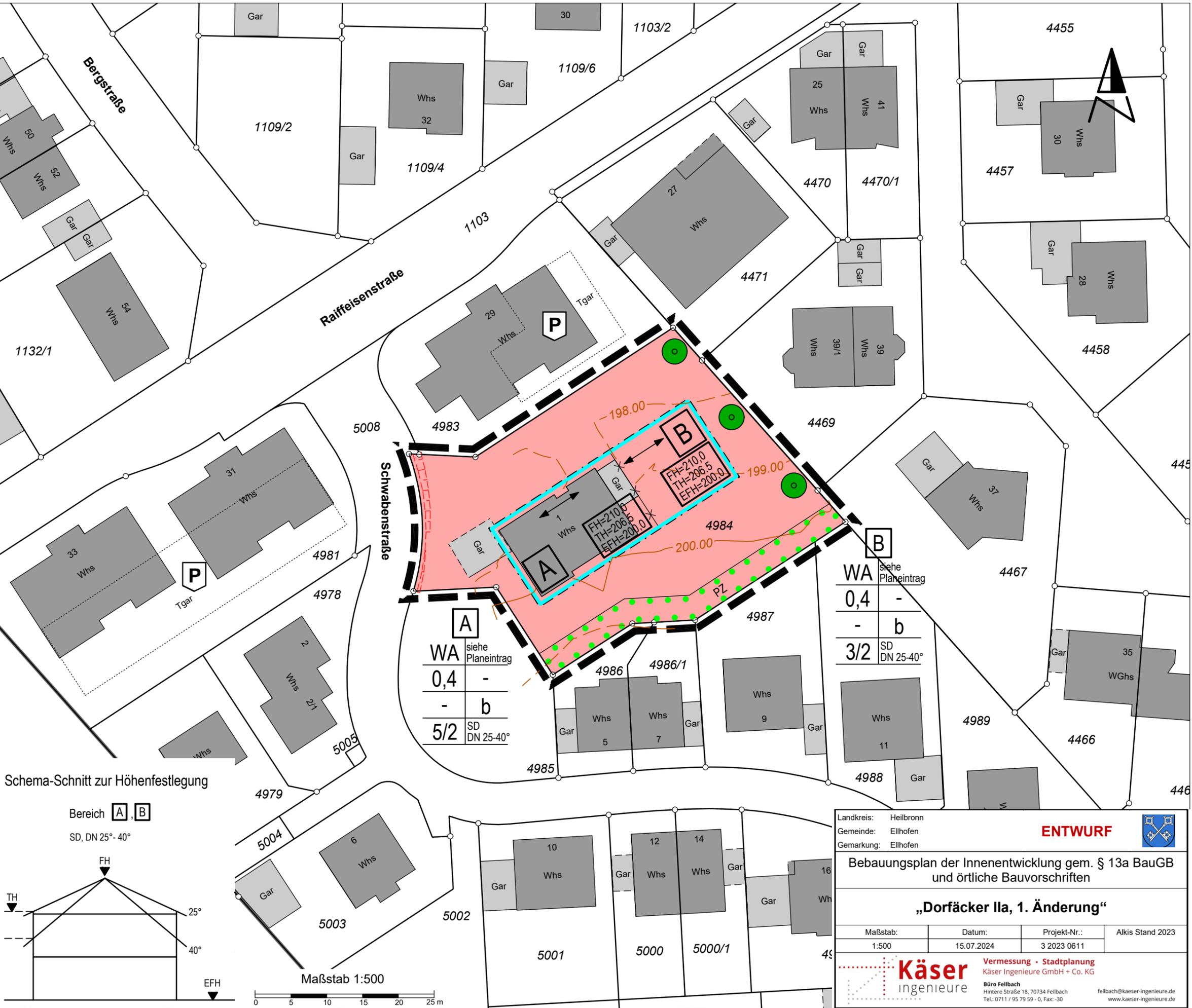
● Pflanzzwang (PZ/E₂) gem. Textteil

● PZ Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil

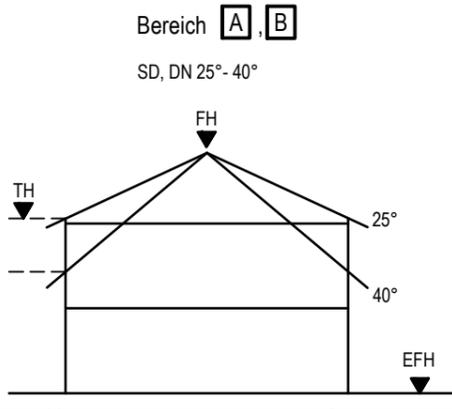
Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26 BauGB)

▭ Flächen für Abgrabungen

▭ Flächen für Aufschüttungen



Schema-Schnitt zur Höhenfestlegung



Maßstab 1:500
0 5 10 15 20 25 m

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