

**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)

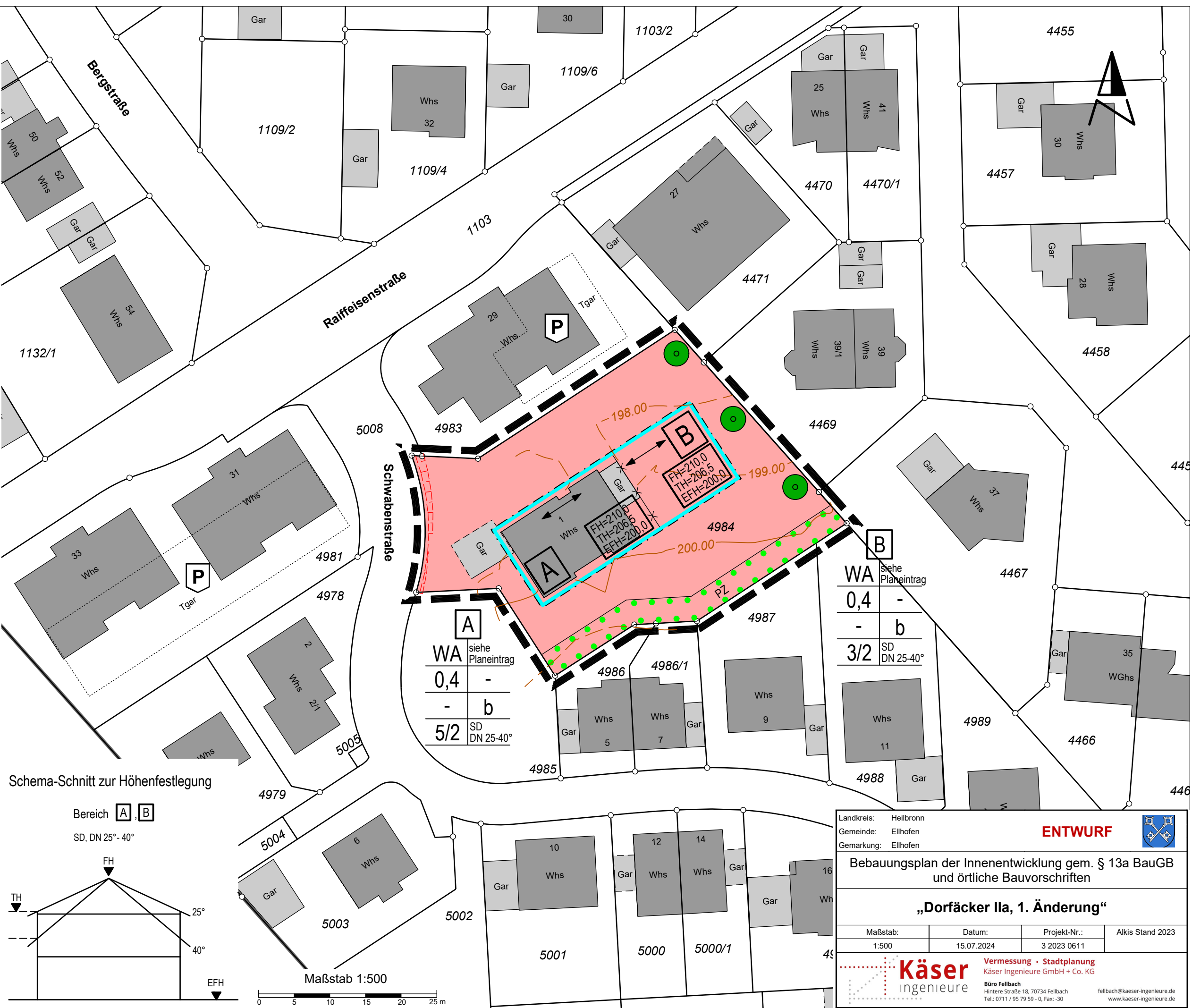
**EFH** Erdgeschossfußbodenhöhe gem. Textteil (Höchstgrenze)

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

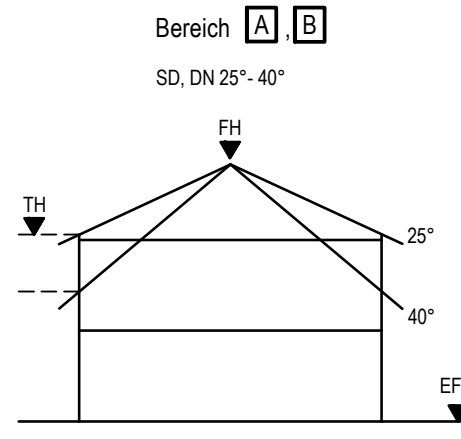
- Pflanzzwang (PZ/E<sub>2</sub>) gem. Textteil
- Pflanzzwang (PZ) gem. Textteil

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

**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