

T E X T T E I L

zum Bebauungsplan "Abtsacker I u. II - 1. Änderung
Heilbronner Weg"

- A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind die §§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) und § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 11. April 1972 (Gesetzblatt S. 109)
- B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- u. bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
- C) Textliche Festsetzungen
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG u. BauNVO)
- 1.1 Bauliche Nutzung
- 1.11 Art der baulichen Nutzung
- | | |
|---|------|
| Mischgebiet (§ 6 BauNVO) | M I |
| Gewerbegebiet /eingeschränkt (§ 8 (4) BauNVO) | GE/E |
| zulässig sind kleinere und mittlere Betriebe des Eisen-, Stahl-, Blech- u. Metallwarengewerbes und ähnliche Betriebsarten, deren Lästigkeitsgrad nicht höher ist als der der vorgenahten Betriebsarten. | |
| Sondergebiet (§ 11 (3) BauNVO) | S O |
| zulässig sind Einkaufszentren, Verbrauchermärkte für die über-gemeindliche Versorgung | |
- 1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-17 BauNVO)
nach Eintrag im Lageplan
- 1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in V. mit § 2 (4) LBO)
- | | |
|---|-----|
| MI 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze | II |
| GE/E 3 Vollgeschosse als " " | III |
| SO Vollgeschosse ohne Festsetzung, jedoch max. Gebäudehöhe 16m, ausgenommen sind einzelne Bauteile wie Kamine, Silos, Aufzugbauwerke und ähnliches. | |
- 1.2 Bauweise
(§ 9 (1) Ziff. 1b BBauG in V. mit § 22 (2) + (4) BauNVO)
- | | |
|---|---|
| Offene Bauweise | O |
| Besondere (abweichende) Bauweise
offen, jedoch Gebäudelänge bis max. 100 m Länge zulässig. | b |
- 1.3 Zufahrten zur K 383
(§ 9 (1) 4 BBauG)
Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Grundstücke haben keine unmittelbaren Zufahrten zur Kreisstraße 383.
- 1.4 Sichtflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Das angegebene Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.
- ~~1.5 (Garagen (eingeschossig) und überdachte Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 1e u. Nr. 12 BBauG u. § 42 BauNVO)
sind auf den im Plan ausgewiesenen Flächen und auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus-nahmsweise auch auf der unüberbaubaren Grundstücks-fläche bei Grenzbau bis max. 8,50 m Länge.~~
- 1.6 Pflanzbindung
(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)
Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzfläche ist mit Sträuchern dicht zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 1.7 Leitungsrecht für Wasserversorgung zu Gunsten der Allgemeinheit
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(§ 111 LBO u. § 4 GO)
- Örtliche Bauvorschriften
- 2.1 Dachform
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) ohne Festsetzung
- 2.2 Dachneigung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) ohne Festsetzung
- 2.3 Dachdeckung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) Die zur Dachdeckung verwendeten Materialien sind nur in dunklen Farbtönen zugelassen; sonst keine Festsetzung
3. Hinweis
- 3.1 Oberflächenwasser der K 383
Durch Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs darf der Abfluß des Oberflächenwassers der Kreisstraße nicht verändert werden. Falls durch Auffüllungen usw. Veränderungen an bestehenden Straßenhöhen oder sonstigen Wasserableitungen erforderlich werden, gehen die Kosten zu Lasten der Gemeinde Ellhofen.
- 3.2 Wasserschutzzone
Die Nutzung ist den geltenden Festsetzungen der Wasserrechtsbehörde unterworfen.