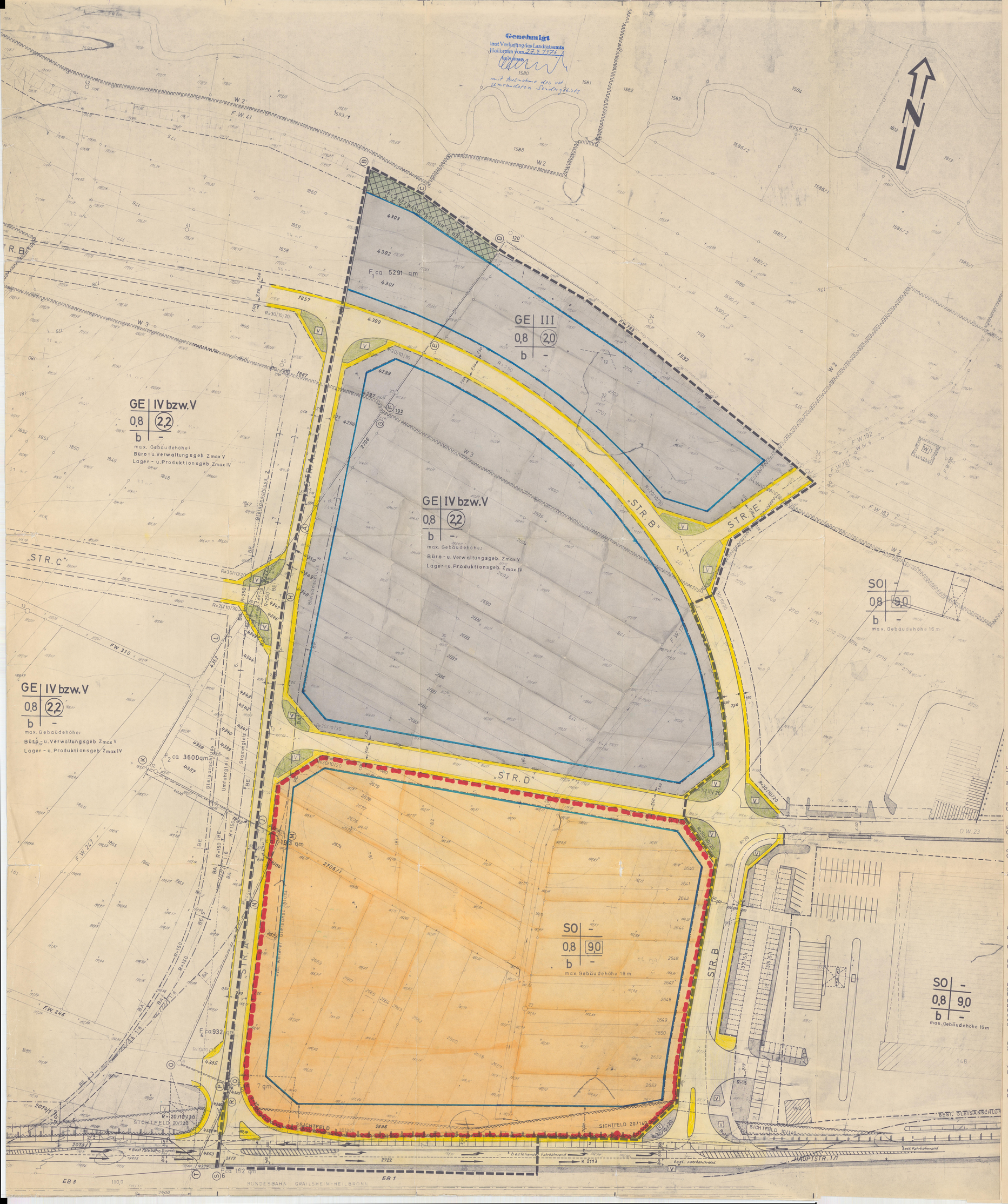

Kreis Heilbronn
Gemeinde Ellhofen

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "ABTSÄCKER III"

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) 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
Gewerbegebiet
(§ 8 (4) BauNVO) — G E

Sondergebiet
(§ 11 (2) BauNVO) — S O
zulässig sind Einkaufszentren, Verbrauchermärkte für die übergemeindliche Versorgung

1.12 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 — 17 BauNVO)
nach Eintrag im Lageplan

1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)
i.V. mit § 2 (4) LBO)
GE nach Eintrag im Lageplan
SO Vollgeschosse ohne Festsetzung, jedoch max. Gebäudehöhe 16 m, ausgenommen sind einzelne Bauteile wie Kamine, Silos, Aufzugbauwerke und ähnliches.

1.2 Bauweise
(§ 9 (1) Ziff. 1b BBauG i.V. mit § 22 (2) u. (4) BauNVO)
Besondere (abweichende) Bauweise. Innerhalb der Betriebsgrundstücke keine Festsetzungen, zu den Nachbargrundstücken sind jedoch die Abstände entsprechend der offenen Bauweise einzuhalten. Eine max. Gebäudelänge ist nicht festgesetzt. — b

1.3 Pflanzbindung
(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)
Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzfläche ist mit Sträuchern und hochwachsenden Bäumen dicht zu bepflanzen und zu unterhalten.

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)
Transformatorenstation

1.5 Zufahrten zur K 383
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)
die im Lageplan besonders gekennzeichneten Grundstücke haben keine unmittelbaren Zufahrten zur Kreisstraße 383.

1.6 Sichtflächen
Das angegebene Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung, und Einfriedigung freizuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(§ 111 LBO u. § 4 GO)
Örtliche Vorschriften

2.1 Dachform
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) — ohne Festsetzung

2.2 Dachneigung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) — " "

2.3 Dachdeckung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) — die zur Deckung verwendeter Materialien sind nur in dunklen Farbtönen zugelassen; sonst keine Festsetzung

2.4 Äußere Gestaltung
(§ 111 (1) LBO)
Baukörper ab 60 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material u. Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

2.5 Werbeanlagen
(§ 17 LBO)
Innerhalb des 40 m Streifens längs der K 383, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen keine von der Straße aus sichtbaren Leuchtreklamen in einer Entfernung bis zu 20 m von der Kreisstraße auch keine unbeleuchteten Werbeanlagen erstellt werden.

Im weiteren Bereich sind Leuchtreklamen nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber der Straße hervorgerufen wird.

3. Hinweis

3.1 Oberflächenwasser der K 383
Durch Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs darf der Abfluß des Oberflächenwassers der Kreisstraße nicht verhindert werden. Falls durch Auffüllungen usw. Veränderungen an bestehenden Straßenrinnen 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.

LEGENDE

zum Bebauungsplan "ABTSÄCKER III"

Bauland (Gewerbegebiet) (§ 9 (1) Ziff. 1b BBauG u. § 8 (4) BauNVO)	GE
Bauland (Sondergebiet) (§ 9 (1) Ziff. 1b BBauG u. § 11 (3) BauNVO)	SO
Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage (i.s.v. § 127 (2) 3 BBauG)	V
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)	
3 Vollgeschosse	III
4 Vollgeschosse beim Lager- und Produktionsgebäude	IV bzw. V
5 Vollgeschosse beim Büro- und Verwaltungsgebäude	
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) max.	z.B. 0,8
Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO) max.	z.B. 2,2
Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) max.	z.B. 9,0
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)	
Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 1b BBauG in V. mit § 22 (2 u. 4) BauNVO) Besondere (abweichende) Bauweise. Innerhalb der Betriebsgrundstücke keine Festsetzung, zu den Nachbargrundstücke sind jedoch die Abstände entsprechend der offenen Bauweise einzuhalten. Eine max. Gebäudelänge ist nicht festgesetzt.	
Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)	
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG)	Gehweg / Fahrbahn
Höhenlage (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG)	Geländehöhen 190,00 / festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen (190,00)
Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Ziff. 5 BBauG)	
Fläche für Transformatorenstation	
Leitungsrecht für Abwasserleitung zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)	
Begrenzungslinie der Verkehrsflächen ohne Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG)	festzusetzen
Sichtfläche (§ 9 (1) Nr. 2 u. 14 BBauG)	
Wasserschutzzone (§ 9 (4) BBauG)	Zone I W1, Zone II W2, Zone III W3
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 (7) BBauG)	

BEGRÜNDUNG

nach § 9 (8) BBauG zum Bebauungsplan "ABTSÄCKER III"

Durch den Bebauungsplan (Fläche ca 8 ha) soll das bestehende Gewerbe und Sondergebiet erweitert werden.
Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Einflüsse der Verkehrsanlagen bestimmt.
Auf den als Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen sollen drei und vier bzw. fünf Vollgeschosse als max. Geschoßzahlen festgesetzt werden.
Für das Sondergebiet ist eine max. Gebäudehöhe mit 16 m vorgesehen.

Die Erschließung ist über die "Str. A", welche einen Anschluß an die K 383 erhalten soll, sowie über die "Str. B" und "Str. D" vorgesehen.
Soweit die Topografie eine Bahnerschließung zuläßt, sollen die Flächen für die Ansiedlung von Betrieben mit Bahnanschluß bereitgestellt werden.

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen betragen ungefähr:

Anlagen der Versorgungsleitungen	ca. DM .....
Ausbau der Straßen u. Wege	ca. DM .....
Insgesamt	ca. DM .....

Als Entwurf — gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 2.2.1973 und gemäß § 2 (6) lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 6/9.2.73 vom 12.2.73 bis 26.2.73 öffentlich einzusehen.

Als Satzung — gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 2.10.1975 Niederschrift Nr. 5/230

Genehmigt — gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn vom 27.4.1976 Az. 341/612.21

Öffentlich — ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt vom 7.5.1976 bis auf weiteres

In Kraft getreten — gemäß § 12 BBauG am 7. Mai 1976 lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13 vom 6.5.76

Zur Urkunde — Bürgermeisteramt Ellhofen

Gemeinde Ellhofen Kreis Heilbronn

Bürgermeister

Kreis Heilbronn — Anl. 1
Gem. Ellhofen

Gemeinde Ellhofen Eing. 3. Mai 1976

BEBAUUNGSPLAN

„ABTSÄCKER" III geändert

Maßstab 1:500

Gefertigt: Bietigheim, 20. 10. 1971
Nr. des Verfassers: Bietigheim, 20.10.1971

ALFRED RAUSCHMAIER ING.-BÜRO - BIETIGHEIM Tannenbergstr. 43 Tel. 51080 Bucystraße 9 - Tel. 5 30 19

Geändert aufgrund Anregungen der Landesbehörden:
Bietigheim, 13. Juli 1972

ALFRED RAUSCHMAIER ING.-BÜRO - BIETIGHEIM Tannenbergstr. 43 Tel. 51080 Bucystraße 9 - Tel. 5 30 19

Anlagen
Anlage 1 Lageplan als Textteil, Legende und Begründung.
Anlage 2 Längenprofil 1:500/50 M 1: 500/ 50
Anlage 3 " "Str. A" M 1: 500/100
Anlage 4 " "Str. B" M 1: 500/100
Anlage 5 " "Str. D"+"Str. E" M 1: 500/100