

4

KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE ELLHOFEN

BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES § 9 (6) BBauG

" 1. ÄNDERUNG ABTSÄCKER III "

Aufgestellt:  
Bietigheim/Biss., 12.11.1976  
ING.- BÜRO A. RAUSCHMAIER



ALFRED RAUSCHMAIER  
ING.-BÜRO • BIETIGHEIM  
Tannenbergr. 43 • Tel. 51080  
Suczstraße 9 • Tel. 53815

## 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Abtsäcker III" in Ellhofen wurde unter Ausklammerung der Sondergebietsfläche (SO), im Bebauungsplan rot umrandete Fläche, am 27.4.1976 vom Landratsamt Heilbronn genehmigt, und ist seit dem 7.5.1976 rechtswirksam.

Die von der Genehmigung ausgenommene Fläche sowie die unter Ziff. 2.2 - 2.8 beschriebene Änderungen bedingen eine Überarbeitung des Bebauungsplans "Abtsäcker III".

## 2. Gründe der Bebauungsplanänderung

### 2.1 von der Genehmigung ausgenommene Fläche (ca 3 ha)

Die nicht genehmigte Fläche, Sondergebiet (SO), soll in Übereinstimmung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.

Die geplante bauliche Nutzung soll dieselbe sein wie die der nördlich der "Str. D" gelegenen Fläche. (Fläche zwischen "Str. A", "Str. B" und "Str. D")

### 2.2 Flächen für Versorgungsanlagen

#### 2.21 Umspannstationen (EVS)

Ausweisung der für die Versorgung mit elektrischer Energie erforderlichen Grundstücke zum Bau von Transformatorenstationen.

#### 2.22 Fläche für Abwasseranlagen (Regenüberlaufbecken)

Die Baureifplanung der Kanalisation ergab die Notwendigkeit, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, eine Fläche für Regenüberlaufbecken auszuweisen.

Die Anlage ist im Nordosten des Geltungsbereichs geplant, die Lage ist aus topografischen und abwassertechnischen Gründen lagemäßig bedingt.

#### 2.23 Leitungsrecht zur Führung von Abwasserleitungen

Die Ausführungsplanung der Kanalisation ergab, daß im nördlichen Bereich, südlich FW 183, und zwischen der Kreisstraße (K 2113) und der "Str. D" bis zur Straße "Str. B", in der topografisch gegebenen Mulde, Leitungen zur Abwasserableitung erforderlich sind.

Die Leitungstrassen sollen durch Leitungsrechte gesichert werden.



## 2.3 Anderung von Verkehrsflächen

### 2.31 Verkehrerschließung

Die nach dem genehmigten Bebauungsplan festgesetzte Straße "Str. E" soll aufgehoben werden. Bei der Planaufstellung im Jahre 1971 ging man davon aus, über die Straße weitere Bauflächen zu erschließen, was aus heutiger Sicht nicht zutrifft.

Der jetzt in diesem Bereich geplante Feldweg dient lediglich dem landwirtschaftlichen Verkehr, die Trasse liegt im Bereich des bestehenden Feldwegs FW 178.

### 2.32 Böschungsflächen entlang der K 2113

Die nach dem genehmigten Bebauungsplan auf privater Fläche proj. neue Böschung der K 2113 soll aufgrund Anregung des Vermessungsamtes Heilbronn als Grünfläche, welche Bestandteil der Verkehrsanlage wird, ausgewiesen werden.

## 2.4 Fläche für Gleisanschluß

Die im genehmigten Bebauungsplan vorgesehene Fläche für Gleisanschlüsse östlich der "Str. A" soll aufgegeben werden. Die Gemeinde sieht keinen Bedarf für gewerblichen Gleisanschluß.

## 2.5 Stellung der "baulichen Anlagen"

Um eine städtebauliche Ordnung bezüglich der Stellung der Gebäude zu erreichen, soll im Bebauungsplanänderungsverfahren die Richtung der Gebäudehauptachsen festgesetzt werden.

## 2.6 Gebäudehöhen (Höchstgrenze)

Aufgrund der zwischen der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 1971 und heute eingetretenen Rechts-situation wird es erforderlich, die maximale Gebäudehöhe festzusetzen.

## 2.7 Pflanzgebot

Das im genehmigten Bebauungsplan teilweise festgesetzte Pflanzgebot soll in östlicher Richtung erweitert werden und damit eine Einbettung des Gewerbegebiets in die Landschaft, vorallem zum nördlich gelegenen Sulmtal, erreicht werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die im geänderten Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen sind mit den Festsetzungen des genehmigten Flächennutzungsplanes in Übereinstimmung.

4. Erschließung

4.1 Verkehrerschließung

Mit Ausnahme der Umplanung der Straße "Str. E" zum Feldweg ändert sich an der Erschließungskonzeption nichts.

Das Längensprofil der Straße "Str. E" kann entfallen, während die übrigen Straßenprofile von der Änderung ausgenommen sind.

5. Erschließungskosten

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.