



KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE ELLHOFEN

**TEXTTEIL**

- zum Bebauungsplan "1. ÄNDERUNG ABTSÄCKER III"
- 4) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind die §§ 2 u. 10 des Baugesetzbuches vom 20. Juni 1950 (BGBL. I. S. 341) und § 111 der Landesverordnung für Baden-Württemberg vom 11.4. 1972 (Gesetzblatt S. 100) u. BAUNVO.
- 5) Textliche Festsetzungen  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BAUNVO u. BAUNVO)
- 1.1 **Bauliche Nutzung**
- 1.1.a Art der baulichen Nutzung  
Gewerbegebiet (§ 8 BAUNVO) GE
- 1.1.b Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze) (§§ 16-17 BAUNVO)  
nach Eintrag im Lageplan
- 1.1.c Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze (§ 18 BAUNVO in V. mit § 2 LBO)  
nach Eintrag im Lageplan
- 1.2 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1b BAUNVO in V. mit § 22 (3)-(4) BAUNVO)  
Abweichende Bauweise offen, ohne Beschränkung der Gebäudehöhe
- 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1c BAUNVO)  
Hauptachsen der baulichen Anlagen wie im Lageplan eingezeichnet.
- 1.4 Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 1d BAUNVO)  
Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen. Im Abstand von max. 30 m ist mindestens ein hochwachsender Baum, oder eine hochwachsende Baumgruppe anzupflanzen. Die Zwischenflächen sind mit Sträuchern auszufüllen.
- 1.5 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage (§ 9 (1) Nr. 3 BAUNVO im Sinne § 127 (2) Nr. 3 BAUNVO)
- 1.6 Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 3 BAUNVO)  
Höhenunterschiede die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen.
- 1.7 Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit/Versorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 11 BAUNVO)  
zur Führung von Abwasserleitungen
- 1.8 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BAUNVO)
- 1.8.1 Transformatorstation  
1.8.2 Abwasseranlagen (Regenüberlaufbecken)
- 1.9 Zugänge u. Zufahrten zur K 2113 (§ 9 (1) Nr. 4 BAUNVO)  
Aus den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke sind keine unmittelbaren Zugänge u. Zufahrten zur K 2113 zugelassen.
- 1.10 Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BAUNVO)  
Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sich behindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einrichtung frei zu halten.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (2) BAUNVO u. § 111 LBO)
- 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, nicht glänzenden Farben zu lassen, sonst keine Festsetzungen.
- 2.4 Gebäudehöhen (Höchstgrenze) (§ 111 (1) Nr. 8 LBO)  
Bezogen auf die festgelegte im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes.
- Z III max. 12 m  
Z IV max. 18 m  
Z V max. 20 m
- von der Höhenbeschränkung sind haustechnisch bedingte Aufbauten bis zu einer Höhe von 4,00 m ausgenommen.
- 2.5 Äußere Gestaltung (§ 111 (1) LBO)  
Bauteile ab 50 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Glänzende Naturmaterial-Fassaden sowie grelle, saure Farben (z.B. weiß, gelb, grün, orange, rot, blau) in jeglichem Material sind für die Fassaden nicht zulässig.
- 2.6 Werbeanlagen (§ 17 LBO)  
Innerhalb eines Streifens von 40 m Länge der K 2113, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen keine von der Straße aus sichtbaren Leuchtschilder in einer Entfernung bis zu 20 m von der Kreisstraße auch keine unbetriebsfähigen Werbeanlagen errichtet werden.  
Im weiteren Bereich sind Leuchtschilder nur zulässig, wenn keine Gegenstände gegenüber der Straße und Autos hervorgehoben werden.
3. Hinweis
- 3.1 Oberflächenwasser der K 2113  
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  
Für den Bereich der im Lageplan eingezeichneten Wasserschutz-zonen, gelten die Vorschriften der Rechtsverordnung des Landesamtes Heilbronn vom 20. März 1970.
- Ergänzt aufgrund Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Heilbronn vom 13.12. 1976
- 3.3 Rückstau des Abwasserkanals im Bereich der Baufeldnordlich "STR. B" und westlich des geplanten Regenüberlaufbeckens "RUB 1"  
Bedingt durch die geplante Schwellenlinie des RUB 1 ergibt sich für diesen Bereich eine Rückstauhöhe des Abwassers von 175,53 m ü.N.N.  
Bei Abwasseranschlüssen = oder niedriger als 175,53 m ü.N.N. ist zum Schutz vor Überflutungen der Einbau von Rückstauklappen erforderlich. Bleitpneu/Biss. 6,5-7,7

**LEGENDE**

zum Bebauungsplan "1. ÄNDERUNG ABTSÄCKER III"

Bauland (Gewerbegebiet) (§ 9 (1) Nr. 1c BAUNVO u. § 8 BAUNVO)	GE
Grundflächenzahl (z.B. 0,8)	max. z.B. 0,8
Geschäftlichkeitszahl (z.B. 2,0)	max. z.B. 2,0
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) (§ 18 BAUNVO in V. mit § 2 LBO)	III
3 Vollgeschosse	III
4 Vollgeschosse bei Lager- und Produktionsgebäuden	IV
5 Vollgeschosse bei Büro- und Verwaltungsgebäuden	V
Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1b BAUNVO in V. mit § 22 (3) u. (4) BAUNVO) Abweichende Bauweise, offene Beschränkung der Gebäudehöhe	z.B.
Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1c BAUNVO)	A
Hauptachsen der Bauwerke	
Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 1d BAUNVO)	Pflanz
Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage (1,5: § 127 (2) Nr. 3 BAUNVO)	V
Fläche für Aufschüttungen u. Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 3 BAUNVO)	Bösch-oben Bösch-unten
Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 11 BAUNVO)	LA
Abwasserleitungen	AW
Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BAUNVO)	V
Fläche für Transformatorstation	T
Fläche für Abwasseranlagen (Regenüberlaufbecken)	RUB
Begrenzungslinie der Verkehrsflächen (z.B. § 9 (1) Nr. 4 BAUNVO)	restzusetzen
Sichtflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BAUNVO)	Sichtfläche
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 3 BAUNVO)	Fahrbahn Feldweg
Höhenlage der Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BAUNVO)	bestehende Höhen restzusetzende Höhen (190,00)
Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1b BAUNVO)	Zone I Zone II Zone III
Wasserschutzzone (§ 9 (4) BAUNVO)	Zone I Zone II Zone III
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (5) BAUNVO)	W1 W2 W3

**Verfahrensvermerke:**

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BAUNVO vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluss vom 20. Mai 1976 und gemäß § 2 (5) 1. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 42 k.d. 18.76 vom 12.8.76, bis 19.1.77. Öffentlich ausgestellt.

Als Satzung gemäß § 10 BAUNVO vom Gemeinderat beschlossen am 12. Mai 1977. Niederschrift Nr. 54.

Genehmigt gemäß § 11 BAUNVO durch Erlass des Landesamtes Heilbronn vom 25. Juli 1977. Nr. 100/1977.

Offentlich ausgelegt gemäß § 12 BAUNVO im Bürgermeisterrat vom 15. Juli 1977. Nr. 100/1977.

In Kraft getreten gemäß § 12 BAUNVO am 15. Juli 1977. 1. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15.7.77 Nr. 28.

Zur Urkunde Bürgermeisteramt Ellhofen

*[Signature]*  
Bürgermeister

Kreis Heilbronn  
Gem. Ellhofen

Anl.1

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"1. ÄNDERUNG-ABTSÄCKER III"**  
(Änderung des Beb. Planes „Abtsacker III“)

Maßstab 1:500

Genehmigt/Biss., 23.4. 1976/12.1976

Für die Fertigung  
Erstgenauigkeit 1:2,7. 1976

ALFRED BAUMANN  
Kreist. Heilbronn  
Bauamt

ALFRED BAUMANN  
Kreist. Heilbronn  
Bauamt

Zulagen

Anlage 1 Lageplan mit Textteil, Legende

Anlage 2 Begründung des Planentwurfs § 9 (5) BAUNVO

Anlage 3 Begründung des Bebauungsplans § 9 (5) BAUNVO