

T E X T T E I L

zum Bebauungsplan " 1. ÄNDERUNG A B T S Ä C K E R III "

A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind die §§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) und § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 11. 4. 1972 (Gesetzblatt S. 109) u. BauNVO.

B) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BBauG u. BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1 a Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet GE
(§ 8 BauNVO)

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. 1 b BBauG in V. mit § 22 (2) u. (4) BauNVO)

Abweichende Bauweise offen, ^{jedoch} ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

1.3 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 b BBauG)

Hauptachsen der baulichen Anlagen wie im Lageplan eingezeichnet.

1.4 Pflanzgebot
(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.

Im Abstand von max. 20 m ist mindestens ein hochwachsender Baum, oder eine hochwachsende Baumgruppe anzupflanzen. Die Zwischenflächen sind mit Sträuchern auszupflanzen.

1.5 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage § 9 (1) Nr. 3 BBauG im Sinne § 127 (2) Nr. 3 BBauG)

1.6 Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 9 BBauG)

Höhenunterschiede die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen.

1.7 Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit/Versorgungsträgers
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

zur Führung von Abwasserleitungen

1.8 Fläche für Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)

1.81 Transformatorenstation
1.82 Abwasseranlagen (Regenüberlaufbecken)

1.9 Zugänge u. Zufahrten zur K 2113
(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

Aus den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke sind keine unmittelbaren Zugänge, Zufahrten und Ausfahrten zur K 2113 zugelassen.

1.10 Sichtflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung frei zu halten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (2) BBauG u. § 111 LBO)

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, nicht glänzenden Farbtönen zusetzen, 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. 16 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)

Baukörper ab 60 m Länge sind durch geeignete, baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern. Glänzende Naturaluminium-Fassaden sowie grelle, satte Farbtöne (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 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 und Autobahn hervorgerufen wird.

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, sind die Kosten zu Lasten der Gemeinde Ellhofen.

3.2 Wasserschutzzone

Für den Bereich der im Lageplan eingetragenen Wasserschutzzonen, gelten die Vorschriften der Rechtsverordnung des Landratsamtes Heilbronn vom 20. März 1970.

Ergänzt aufgrund Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Heilbronn vom 13. 12. 1976

3.3 Rückstau des Abwasserkanals im Bereich der Bauflächen nördlich der " Str. B " und westlich des geplanten Regenüberlaufbeckens " RUB 1 "

Bedingt durch die geplante Schwellenhöhe des RÜB 1 ergibt sich für diesen Bereich eine Rückstauhöhe des Abwassers von 175.53 m ü. NN.

Bei Abwasseranschlüssen = oder niedriger als 175.53 m ü. NN, ist zum Schutz vor Überflutungen der Einbau von Rückstauklappen erforderlich.

Bietigheim/Biss., 6.5.77

Bietigheim/Biss.