

Anlage 2
(a + b)

KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ELLHOFEN

ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

" AM SÜLZBACHER RAIN "

Ergänzt aufgrund Anregungen u.
Bedenken lt. Gemeinderats -
beschluß vom 25.5. 1982
Ziff. 12 der Begründung.

Bietigheim / Biss., 25.5. 1982
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER

Aufgestellt :
Bietigheim / Biss., 13.4.1981
ING.BÜRO A. RAUSCHMAIER



1. ÖFFENTLICHES INTERESSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über bereits gewerblich genutzte Flächen, sowie über eine im Westen gelegene Erweiterungsfläche.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für die bereits vorhandenen Nutzungen und für die dringend erforderlichen Erweiterungen, die Rechtsgrundlage geschaffen werden.

Damit wird auch der Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze bzw. ein weiterer Ausbau gefördert werden und somit ein öffentliches Interesse erfüllt.

2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die geplante Festsetzung als Gewerbegebiet ist in Übereinstimmung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan des "Gemeindeverwaltungsverbandes Raum Weinsberg".

Der Flächennutzungsplan wurde am 18. Dez. 1979 genehmigt.

3. EINFÜGUNG IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes " Am Sülzbacher Rain " liegt östlich von Ellhofen, in einer Entfernung von ca. 400 m vom Allgemeinen Wohngebiet "Weidich."

Nördlich verläuft die Bundesstraße 39 u. weiter nördlich im Abstand von ca. 210 m besteht ein " Allgemeines Wohngebiet " der Gemeinde Obersulm, Ortsteil Sülzbach.

Nordöstlich liegt im Gewand " Mühlwiesen " das Gewerbegebiet des Teilorts Sülzbach.

Östlich und südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die gegebene Situation lässt keine gegenseitige Beeinträchtigungen erwarten.

4. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind in privatem Besitz und heute schon, mit Ausnahme der westlich gelegenen Erweiterungsfläche gewerblich genutzt.

Die Erweiterungsfläche ist heute landwirtschaftlich genutzt.

5. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Entsprechend der bereits bestehenden Nutzung soll die Fläche als Gewerbegebiet nutzbar sein.

Die Geschößzahl soll mit Ausnahme der östlich gelegenen Teilfläche, welche max. zweigeschossig überbaubar sein soll, bergseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig überbaubar sein.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6.1 Dachform

Die geplante Festsetzung der Dachform " geneigtes Dach " garantiert den in einem Gewerbegebiet notwendigen Spielraum.

Aus dem selben Grund soll die Neigung der Dächer nicht fixiert werden.

6.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nur dunkle Materialien, mit Ausnahme von schwarzem Material zulässig, ansonsten sind keine Festsetzungen vorgesehen.

6.3 Äussere Gestaltung

Die innerhalb der besonderen Bauweise " b " möglichen Gebäude länger als 50 m sind in ihrer Längsentwicklung, durch geeignete baugestalterische Mittel (Form, Material und Farbe) zu gliedern.

7. ERSCHLIESSUNG / VERSORGUNG / ENTSORGUNG

7.1 Verkehr

Die Fläche ist schon heute durch den bestehenden Anschluß an die B 39 erschlossen.

Nach einer Neuplanung der Straßenbauverwaltung Heilbronn, soll die B 39 weiter nach Norden verlegt werden und unter anderen Trassenverbesserungen, ein besserer Anschluß des bestehenden Gewerbegebiets erreicht werden.

Die geplante Erweiterungsfläche, aber auch die bereits bebauten Grundstücke sollen durch eine parallel zur B 39 verlaufenden Gemeindestraße erschlossen werden.

Die geplante Stichstraße berücksichtigt ein Wenden von Personenkraftwagen und Kleinlastwagen.

7.2 Kanalisation

7.21 Die anfallenden Mischwasser sollen an die bestehende Verbandsleitung im Sulmtal angeschlossen werden und können auf der Gemeinschaftskläranlage gereinigt werden.

7.22 Regenwasser

Das innerhalb des Geltungsbereichs und des südlich gelegenen Einzugsgebietes anfallende Regenwasser soll über bestehende Leitungen der Sulm zugeführt werden.

7.3 Wasserversorgung

Die bestehenden Betriebe haben eine eigene Wasserversorgung, auch die Erweiterungsfläche soll über diese private Versorgungs-einrichtung versorgt werden.

7.4 Elektrizitätsversorgung

Die "Energie Versorgung Schwaben" (EVS) ist Versorgungsträger und kann auch für die Erweiterungsfläche, die Versorgung übernehmen.

7.5 Löschwasser

Die Gemeinde beabsichtigt eine Löschwasserentnahme in der Sulm bei der Kreuzung mit der K 2111 einzurichten.

8. GRÜNFLÄCHEN / PFLANZZWANG

Mit Rücksicht auf die Landschaft und der Absicht, die gewerbliche Nutzung harmonisch in die Landschaft einzubetten, sollen die Randzonen dicht bepflanzt werden.

9. BODENORDNUNG

Die Gemeinde beabsichtigt bodenordnende Maßnahmen durchzuführen.

10. PLANUNGSSTATISTIK

Der Geltungsbereich umfasst eine

Fläche von ca. 2,39 ha

davon sind :

öffentliche Flächen ca. 0,18 ha

gewerbl. Flächen (bestehend) ca. 1,37 ha

gewerbl. Flächen (Erweiterung) ca. 0,84 ha *2,21*

11. GESCHÄTZTE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Straßenbau (ohne Maßnahme, Str. Bauverw.) ca. DM 210.000.--

Kanal ca. DM 90.000.--

insgesamt geschätzt ca. DM 300.000.--

12. ERGÄNZUNG AUFGRUND ANREGUNGEN u. BEDENKEN u. GEMEINDE -
RATSBESCHLUSS vom 25.5. 1982

12.1 Anregung Fernmeldeamt Heilbronn vom 12.6.1981 wird statt -
gegeben.

Lageplan : Eintrag Leitungsrecht für bestehende Postkabel entlang
FW 234, sowie von " Str. A " nach Geb. 1 Sülzbacher
Rain zugunsten der Deutschen Bundespost.

Textteil, Legende Ergänzung Lr. Postkabel.

12.2 Anregung EVS Energieversorgung Schwaben : vom 15.6.1981
wird stattgegeben.

Lageplan : Eintrag Umspannstation 4,0 x 4,0 m bei Wendehammer
" Str. B " sowie Eintrag Leitungsrecht für bestehende
Stromkabel 20 KV entlang FW 234 und Versorgung
Geb. 4 Sülzbacher Rain zugunsten der EVS Öhringen.

12.3 Anregung Ehel. Wörner vom 21.10.1981 wird stattgegeben.

Lageplan : Erweiterung der Baugrenzen auf Flst. 413 südwestliche
Ecke geringfügig nach Süden und Westen.

12.4 Anregung Landratsamt Heilbronn vom 10.6.1981 wird stattgegeben.

Lageplan : Verschiebung der Wendemöglichkeit am östlichen
Ende der " Str. A " um 4,0 m nach Osten in
Richtung Fuß - Radweg. (Änderung außerhalb Geltungs -
bereich).

12.5 Anregung Landratsamt Heilbronn vom 13.7.1981 wird stattgegeben.

Lageplan : Planzeichen Pfg (Pflanzgebot) ersetzt durch Plan -
zeichen Pz (Pflanzzwang), sowie Eintrag der Böschungs-
flächen bei " Str. B "

Textteil Ziff. 1.8, Legende und Begründung :
Ersetzen des Begriffs " Pflanzgebot durch " Pflanzzwang "

Legende : Streichung der Planzeichen für Sichtflächen und öffentliche
Parkfläche .

12.6 Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes Heilbronn vom 9.6.1981 wird
nicht stattgegeben.

12.7 Anregung Landwirtschaftsamt Heilbronn vom 29.5.1981 wird nicht statt -
gegeben, da weiter südlich bereits Fuß- und Radweg vorhanden.

12.8 Anregung Wasserwirtschaftsamt Heilbronn vom 16.6. 1981 wird statt -
gegeben

Der geforderte Plan wird von der Gemeindeverwaltung Ellhofen in Auftrag
gegeben.

12.9 Anregung Industrie - und Handelskammer Heilbronn vom 26.6.1981
wird nicht stattgegeben.