

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " AM SÜLZBACHER RAIN "

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2,9 u. 10 des Bundesbaugesetz ( BBauG ) vom 23.6.1960 in der Neufassung vom 18.8.1976 und der Änderung vom 6.7.1979.
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) vom 15.9.1977.
3. § 111 Landesbauordnung ( LBO ) für Baden-Württ. vom 6.4.1964 in der Neufassung vom 20.6.1972 und der Änderung vom 21.6.1977 und 12.2.1980.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Bauliche Nutzung

( § 9 (1) Nr.1 BBauG )

1.101 Art der baulichen Nutzung

( §§ 1 - 15 BauNVO )

Gewerbegebiet

( § 8 BauNVO )

1.102 Maß der baulichen Nutzung

( §§ 16 - 21 a BauNVO )

nach Planeinschrieb als Höchstgrenze

1.103 Zahl der Vollgeschosse

( § 18 BauNVO ) u. § 2 LBO )

nach Planeinschrieb als Höchstgrenze

1.2 BAUWEISE

( § 9 (1) Nr.2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO )

1.201 Offene Bauweise

1.202 Besondere ( abweichende ) Bauweise offen, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

1.3 GARAGEN ( eingeschossig ) u. überdachte Stellplätze

( § 23 (5) BauNVO )

sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 NEBENANLAGEN

( § 14 (1) BauNVO )

sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.5 STELLUNG DER GEBÄUDE

( § 9 (1) Nr.2 BBauG )

Gebäudelängsachsen wahlweise parallel zu den senkrecht zueinander stehenden Richtungspfeilen.

1.6 MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

( § 9 (1) Nr.21 BBauG )

zugunsten der Gemeinde Ellhofen bzw. des Versorgungsträgers zur Führung von Wasser-, Abwasserleitungen und Regenwasserleitungen.

1.7 FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN

( § 9 (1) Nr.12 BBauG )

- Transformatorstation -

1.8 PFLANZZWANG

( § 9 (1) Nr.25 a BBauG )

Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern dicht zu bepflanzen. Im Abstand von max. 20 m ist mindestens ein hochwachsender Laubbaum, oder eine hochwachsende Baumgruppe anzupflanzen. Die Zwischenflächen sind mit Laubsträuchern auszupflanzen.

1.9 GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE

( § 9 (1) Nr.11 BBauG )

1.10 SICHTFLÄCHEN

( § 9 (1) Nr.24 BBauG )

Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.

1.11 AUSFAHRTEN u. ZUFahrTEN z. ANGRENZENDEn VERKEHRsFL.

( § 9 (1) Nr.11 BBauG )

Aus den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke sind keine unmittelbaren Zufahrten und Ausfahrten zur angrenzenden Verkehrsfläche zugelassen.

1.12 HÖHENUNTERSCHIEDE ( Einschnitte, Aufschüttungen )

( § 9 (1) Nr.26 BBauG )

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Verkehrsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen. Die Böschungflächen sind im Lageplan zum Bebauungsplan eingezeichnet.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 111 LBO

Örtliche Bauvorschriften

2.1 DACHFORM

( § 111 (1) Nr.1 LBO )

nach Eintrag im Lageplan

2.2 DACHNEIGUNG

( § 111 (1) Nr.1 LBO )

ohne Festsetzung

2.3 DACHDECKUNG

( § 111 (1) Nr.1 LBO )

zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen, mit Ausnahme von schwarzem und reflektierendem Material zulässig.

- sonst keine Festsetzung -

2.4 GEBÄUDEHÖHEN

( § 111 (1) Nr.8 LBO )

bezogen auf die festgelegte im Mittel gemessene Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraums

Z III ( I+U ) = 6,50 m

Z II = 8,00 m

Z III = 10,50 m

Ausnahmsweise sind haustechnisch bedingte Aufbauten höher als 8,0 m zulässig.

2.5 ÄUSSERE GESTALTUNG

( § 111 (1) LBO )

Baukörper ab 50 m Länge sind durch geeignete baugestalterische Mittel ( Form, Material und Farbe ) in ihrer Längsentwicklung zu gliedern.

2.6 WERBEANLAGEN

( § 17 LBO )

Innerhalb eines Streifens von 40 m längs der B 39 ( neu ) gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen keine von der Straße aus sichtbaren Leuchtreklamen, in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 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 Bundesstraße

Durch Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs darf der Abfluß des Oberflächenwassers der Bundesstraße 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 Steinsalzfelder

Das Planungsgebiet " Sülzbacher Rain " liegt im Bereich des landeseigenen Steinsalzfeld " Sülzbacher Grubenfeld III u. IV ". Im Falle einer zukünftigen Steinsalzgewinnung in dem Feld, werden an der Tagesoberfläche schwache Sprenggeräusche und leichte Bodenschwingungen wahrzunehmen sein. Nach den im Raum Heilbronn-Kochendorf bei den dort betriebenen Steinsalzbergwerken vorgenommenen Messungen liegen diese Schwingungen außerhalb des kritischen Bereichs und sind für Häuser in normaler Bauausführung unschädlich.