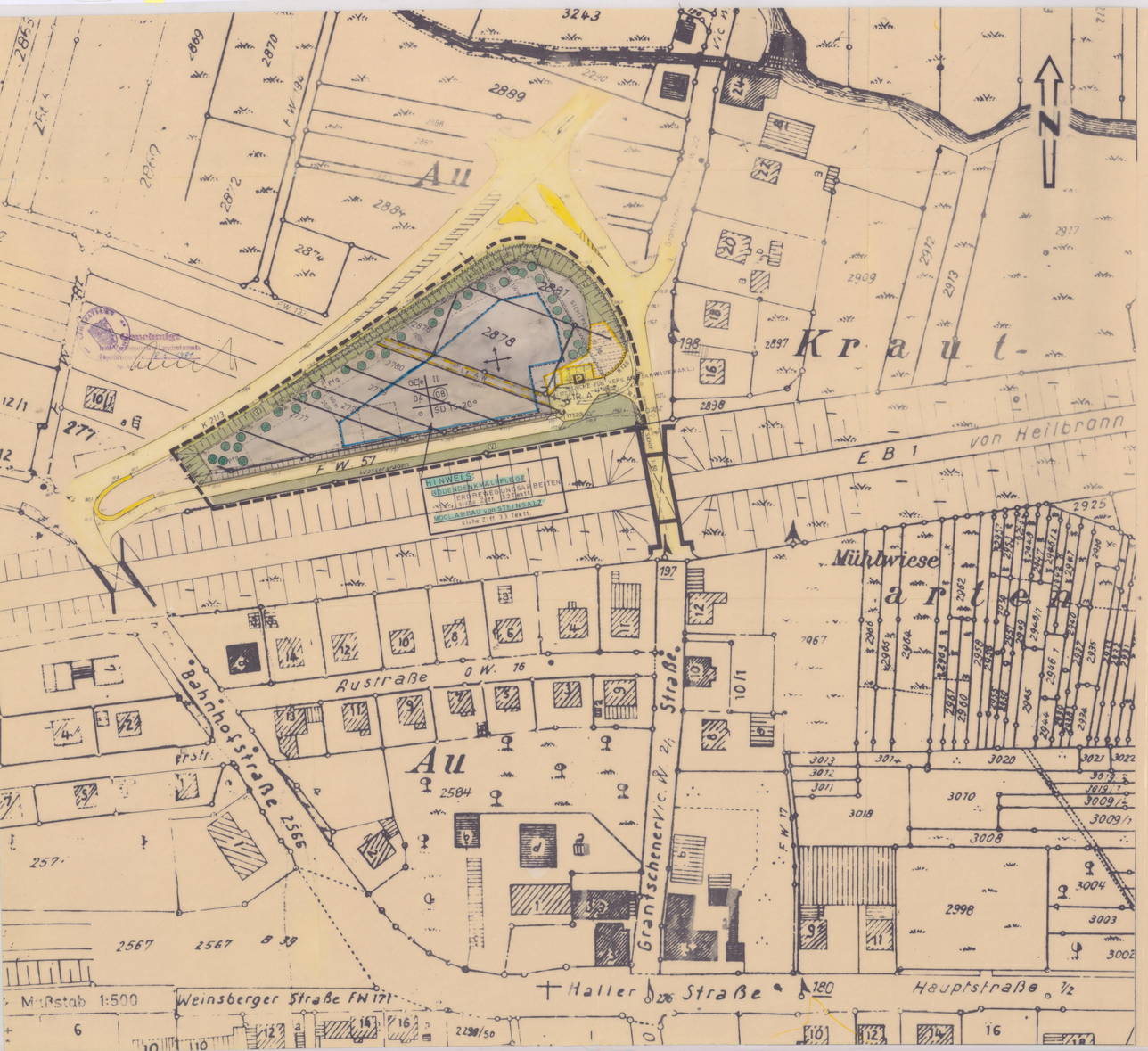

KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ELLHOFEN

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan " GEWERBEGEBIET - AU "

A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2,9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) v.23.6.1960 in der Neufassung v. 18.8.1976 und der Änderung v.6.7.1979
2. §§ 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) v.15.9.1977.
3. § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württ.v.6.4.1964 in der Neufassung v. 20.8.1972 und der Änderung v.21.6.1977 u.12.2.80

B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie baupolizeilichen Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) 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 / eingeschränkt
(GE/a § 8 BauNVO i.V.m.§ 1 (5) BauNVO)
zulässig sind :
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser,Lagerplätze u.öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.
Ausnahmsweise können zugelassen werden :
Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.102 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 - 21 a BauNVO)
nach Planeinschrieb

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)

Offene Bauweise

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 bebaubbar sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Gebäudelängsachsen bzw. Firstrichtung wahlweise parallel zu den senkrecht zueinander stehenden Richtungspfeilen.

1.6 Fläche für Versorgungsanlagen
(Abwasseranlagen)
(§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

1.7 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
(im Sinne § 127 (2) Nr. 3 BBauG)

1.8 Pflanzgebot
(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen u.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 Sichtflächen
(§ 9 (1) Nr.24 BBauG)

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

1.10 Zugänge und Zufahrten zu angrenzenden Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

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

1.11 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

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

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 111 LBO

Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachform
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) Satteldach

2.2 Dachneigung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) 15 - 20°

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 gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraums
Z II 8,30 m

Ausnahmsweise sind haustechnisch bedingte Aufbauten höher als 8,00 m zulässig.

2.5 Werbeanlagen
(§ 17 LBO)

Innerhalb eines Streifens von 40 m längs 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 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, gehen die Kosten zu Lasten der Gemeinde Ellhofen.

3.2 Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplans " Gewerbegebiet A u " liegt eine Siedlung der Jungsteinzeit.
Vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten ist das Landesdenkmalamt Baden-Württ. mindestens 4 Wochen vor Beginn dieser Arbeiten zu benachrichtigen, um archäologische Ausgrabungen vornehmen zu können.

3.3 Steinsalzfelder

Das Planungsgebiet " Gewerbegebiet Au " liegt im Bereich des landeseigenen Steinsalzfeld " Sülzbacher Grubenfeld II ".
Im Falle einer zukünftigen Steinsalzgewinnung in dem Feld werden an der Tagesoberfläche schwache Sprengerschütterungen und leichte Bodenerschütterungen wahrzunehmen sein. Nach den im Raum Heilbronn-Kochendorf bei den dort bestehenden Steinsalzbergwerken vorgenommenen Messungen liegen diese Schwingungen außerhalb des kritischen Bereiches und sind für Häuser in normaler Bauausführung unschädlich.

3.4 Hinweis

Durch die spätere Überbauung des eingeschränkten Gewerbegebietes " A u " (GE/a) dürfen der Deutschen Bundesbahn keinerlei Verpflichtungen entstehen. Auf das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BI m SchG) v.15.3.1974 wird verwiesen.

L E G E N D E

zum Bebauungsplan " GEWERBEGEBIET - AU "

GE/a — Bauland, Gewerbegebiet eingeschränkt
(§ 9 (1) BBauG u. § 8 BauNVO) i.V.§ 1 (5) BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO i.V. mit § 2 LBO)
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

o — Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG in V.mit § 22 BauNVO)
Offene Bauweise

z.B.0,4 — Grundflächenzahl
(GRZ) (§ 19 BauNVO) Höchstgrenze

z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl
(GFZ) (§ 20 BauNVO) Höchstgrenze

Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Fahrbahnen

Gehwege

P — Öffentliche Parkplätze

z.B (177,00) — festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen

z.B 177,00 — Geländehöhen

V — Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
(i.v.m. § 127 (2) Nr.3 BBauG)

Sichtflächen
(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

Baugrenzungslinie der Verkehrsflächen
ohne Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsfläche
(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Fläche für Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) Nr.12 BBauG)

RÜ — Abwasseranlage (RÜ)

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

L, AW — Zur Führung von Abwasser- Wasserleitungen

Pflanzgebot
(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)
Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen u. Laubsträuchern zu bepflanzen.

Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)
Längsachsen bzw. Firstrichtung der Gebäude wahlweise parallel zu den senkrecht zueinander stehenden Richtungspfeilen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BBauG)

NUTZUNGSSCHABLONE (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Böschung oben / Böschung unten — Bestehende Böschungsfläche

NUTZUNGSSCHABLONE (Füllschema)

Art der baul. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachf./Dachn.

Böschung oben / Böschung unten — bestehende Böschung

VERFAHRENSVERMERKE :

Als Entwurf — gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 29.04.1980 ausgelegt vom 20.10.1980 bis 21.11.1980

Als Satzung — gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 03.02.1981 Niederschrift Nr. § 16

Genehmigt — gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landratsamtes Heilbronn ab 08.05.1981 Nr. 30/612.21

Öffentlich — ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt vom 22.05.1981

In Kraft getreten — gemäß § 10 BBauG am 22.05.1981 lt.Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 vom 22.05.1981

Zur Urkunde — Bürgermeisteramt Ellhofen

Gemeinde Ellhofen Kreis Heilbronn — Mirk Bürgermeister

Kreis Heilbronn
Gemeinde Ellhofen

Anl.1

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET-AU"

Ergänzt aufgrund Auflagen der Genehmigung des Landratsamtes Heilbronn vom 8.Mai 1981
Bietigheim / Bissingen, 9.9.1981
ING.BÜRO A. RAUSCHHAUER

Bebauungsplan ausgearbeitet:
Bietigheim/Biss., 17.12.1979
ING.BÜRO A. RAUSCHHAUER

Ergänzt aufgrund Anregungen u.Bedenken:
Bietigheim / Biss., 11.8.1980
ING.BÜRO A. RAUSCHHAUER

Ergänzt aufgrund Anregungen u.Bedenken
Text: Ziff. 1.101, 1.3 u. 3.4, Begründ. Ziff.13
Bietigheim / Biss., 29.12.1980 Ing.Büro A. Rauschhauer

Anlagen:
1 Lageplan M 1:500 m.Textteil u. Legende
2 a Erläuterung des Planerkonzepts § 2 a (9) BBauG
2 b Begründung des Bebauungsplans § 9 (8) BBauG