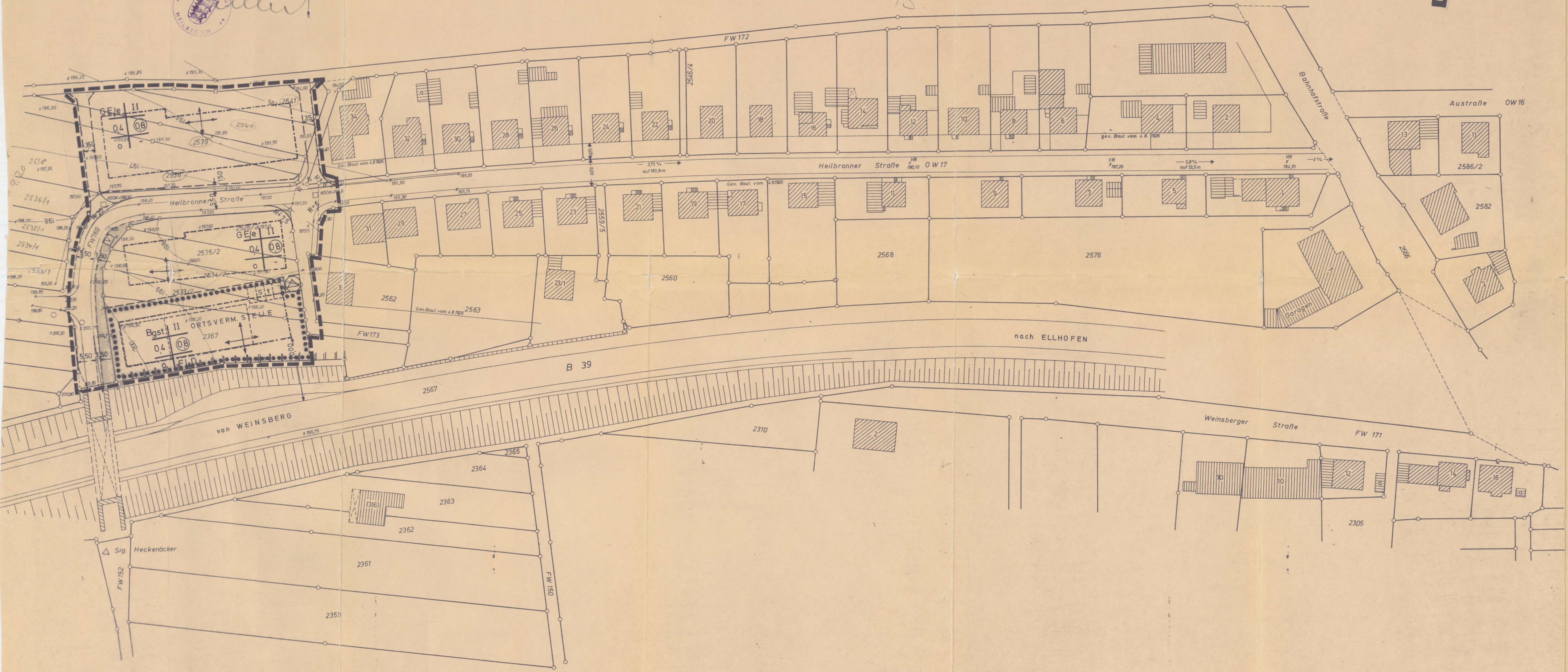


**Genehmigt**  
 am 15. Juli 1975  
 Landratsamt  
 Heilbronn



Kreis Heilbronn  
 Gemeinde Ellhofen

**TEXTTEIL**

zum Bebauungsplan "WESTL. VERL. HEILBRONNER STRASSE"

- A Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind §§ 2, u. 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (§ 9 (1) u. § 11 (1) der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 11.4.1972 (Gesetzblatt S 108)).
- B Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- u. baurechtlichen Festsetzungen sowie baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.
- C Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

- 1.1 Bauliche Nutzung
  - 1.11 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 9 (4) BauNVO) GE/e
  - 1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 10-17 (1) u. (6) BauNVO): Zahl der Vollgeschosse Z II, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschosflächenzahl (GFZ) 0,6
  - 1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in V. mit § 2 (4) LBO) u. nach Eintrag im Lageplan: II
  - 1.2 Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG in V. mit § 22 (2) BauNVO) 1.21 Offene Bauweise O
  - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1c BBauG) Haupttrichtung der Bauwerke wie im Lageplan eingezeichnet.
  - 1.4 Baugrundstück für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 1f BBauG (Ortsvermittlungsstelle der Bundespost))
  - 1.5 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage (im Sinne § 127 (3) Nr. 3 BBauG)
  - 1.6 Zugänge und Zufahrten zur B 39 (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)
- Die im Lageplan besonders bezeichneten Grundstücke haben keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zur B 39
- 1.7 Fläche für Versorgungsanlagen (Transform. Station) (§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)

**2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO u. § 4 GO)**

- Örtliche Bauvorschriften**
- 2.1 Dachform (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) GE/e Bgst (Ortsverm. Stelle) keine Festsetzung Flachdach
- 2.2 Dachneigung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) " " 0°
- 2.3 Dachdeckung (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen zugelassen; sonst keine Festsetzung.
- 2.4 Dachaufbauten (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) sind nicht zugelassen.
- 2.5 Gebäudehöhen (§ 111 (1) Nr. 1 LBO) gemessen von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraumes: bei Z = II max. 8,00

**LEGENDE**

zum Bebauungsplan "WESTL. VERL. HEILBRONNER STRASSE"

Bauland Gewerbegebiet eingeschränkt (§ 9 (1) BBauG u. § 9 (4) BauNVO) GE/e

Baugrundstück für Gemeinbedarf (§ 9 (1) f BBauG) - Ortsverm. Stelle - Bgst. Ortsverm. Stell.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziff. 3 BBauG) Fahrbahn Gehweg

Höhenlage (§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG) Geländehöhen festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen 197,00 (197,00)

Zahl der Vollgeschosse 2 Vollgeschosse II

Grundflächenzahl (Höchstwert) (§ 18 BauNVO) 0,4

Geschosflächenzahl (Höchstwert) (§ 20 BauNVO) 0,6

Bauweise (§ 9 (1) 1b BBauG in V. mit § 22 (2) BauNVO) Offene Bauweise O

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

Dachform (§ 111 (1) 1 LBO) Flachdach FLD

Projektierte Grundstücksgrenzen

Begrenzungslinie der Verkehrsflächen ohne Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (5) BBauG)

Begründung zur Änderung aufgrund Anregungen und Bedenken des Gewerbeaufsichtsamts vom 24. 1. 1975

Gegen die, entsprechend dem genehmigten Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung, als Mischgebiet wurden vom Gewerbeaufsichtsamt "erhebliche Bedenken" erhoben. Nach Rücksprache mit dem Reg. Frkt. (H.ETT) ist es unbedenklich die im Flächennutzungsplan als (M) ausgewiesene Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen. Die vorgeschlagene Nutzung GE/e entspricht der Nutzung des Mischgebiets § 9 (1) BauNVO, wiewohl über eine Nutzung, die ausschließlich dem Wohnen dient. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet entspricht auch dem Vorschlag des Gewerbeaufsichtsamts.

**BEGRÜNDUNG**

nach § 9 (5) BBauG zum Bebauungsplan "WESTL. VERL. HEILBRONNER STRASSE"

Öffentliches Interesse  
 Der genehmigte Flächennutzungsplan sieht, bedingt durch die Lage des Flächengebietes, zwischen der Bahnlinie und den B 39 Mischgebiet vor. Nachdem nun die Deutsche Bundespost in diesem Bereich eine Ortsvermittlungsstelle für Fernmeldeanlagen verknüpfen will, bietet es sich für die Gemeinde an, die angrenzenden Grundstücke in diesem Zusammenhang ebenfalls baulich nutzbar zu machen.

Verkehr:  
 Die verkehrsmäßige Erschließung soll über die bereits bestehende Ortsstraße, welche verbreitert und mit Gehwegen ausgebaut werden soll, erfolgen.

Kanalisation und Wasserversorgung  
 Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Bodenordnung  
 Die Bodenordnung soll auf freiwilliger Basis erreicht werden.

Planungsstatistik  
 Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,6 ha.

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen betragen ungefähr:  
 Anlagen der Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom) ca. DM 10.000,-  
 Ausbau der Strassen, Wege ca. DM 20.000,-  
 Insgesamt ca. DM 30.000,-

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluss vom 11.7.75

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 11.7.75, Niederschrift Nr. 3/75

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlass des Landratsamts Heilbronn vom 15.7.75, Niederschrift Nr. 3/75

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisterei vom 15.7.75 bis 15.8.75

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am 15.8.75, Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 24 vom 1.9.75

Zur Urkunde Bürgermeisteramt Ellhofen

Kreis Heilbronn  
 Gemeinde Ellhofen

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"WESTLICHE ERWEITERUNG-HEILBRONNER STRASSE"**

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken des Gewerbeaufsichtsamts vom 24.1.1975 (Mischgebiet in eingeschränktes Gewerbegebiet)  
 Bietigheim, den 4.2.1975

Maßstab 1:500

Ergänzt aufgrund Anregung der BVS (Eintrag einer Transform. Station)  
 Bietigheim, den 22.3.1974

Gefertigt: Bietigheim, 25.7.1973  
 ALFRED RAUSCHMAIER  
 BILD. U. DRUCK. BEST. INGENIEUR  
 FÜR VERMESSUNGSTECHNIK  
 712 BIEITIGHEIM  
 TANNERBERGSTR. 43 - TEL. 518 88

Anlagen:  
 Anlage 1 Lageplan mit Textteil, Legende u. Begründung M 1:500