

## A) RECHTSGRUNDLAGEN

1. das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
2. die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
3. die **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
4. die **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 Nr. 7 S. 358), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S.416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

## B) ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Die seit dem 12.01.1973 rechtsverbindlichen zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Käppelesäcker" bleiben unverändert und gelten fort.

## LEGENDE

 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung

## C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die seit dem 12.01.1973 rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Käppelesäcker" gelten fort. Sie werden durch die folgenden neuen Ziffern ergänzt:

**2.2 Anforderungen an Werbeanlagen** § 74 Abs.1 Nr. 2 und § 11 Abs.4 LBO  
Werbeanlagen über 0,6 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche dürfen nur errichtet werden für die Nutzung und an der Stelle der Nutzung, für die sie werben. Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig.

**1.6 Flächen, unter denen der Bergbau umgeht** § 9 Abs. 5 BauGB  
Das Gebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Sülzbacher Grubenfeld II und III" des Landes Baden-Württemberg, die berechtigt Steinsalz aufzusuchen und zu gewinnen. Steinsalz wurde bisher in diesem Feld nicht gewonnen. Sollte dies zukünftig geschehen, sind bergbauliche Einwirkungen auf die Oberfläche möglich und zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne des § 114 Bundesberggesetz (BBergG) vom 13. August 1980 (BGBl.I. S.1310) wird Schadensersatz nach § 115 ff BBergG geleistet.

### 3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

#### 3.1 Oberflächenwasser der B 39 und L 1102

Aus den einzelnen Baugrundstücken darf der B 39 und L 1102 kein Abwasser zugeleitet werden, ferner darf durch Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs der Abfluss des Oberflächenwassers der B 39 und L 1102 nicht verändert werden. Falls durch Auffüllen usw. Veränderungen an bestehenden Straßengräben oder sonstigen Wasserableitungen erforderlich werden, gehen die Kosten zu Lasten der Gemeinde Ellhofen.

#### 3.2 Erschließen von Grundwasser und -absenkung

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen, und die Arbeiten sind einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. LKW Standflächen sind flüssigkeitsdicht auszuführen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

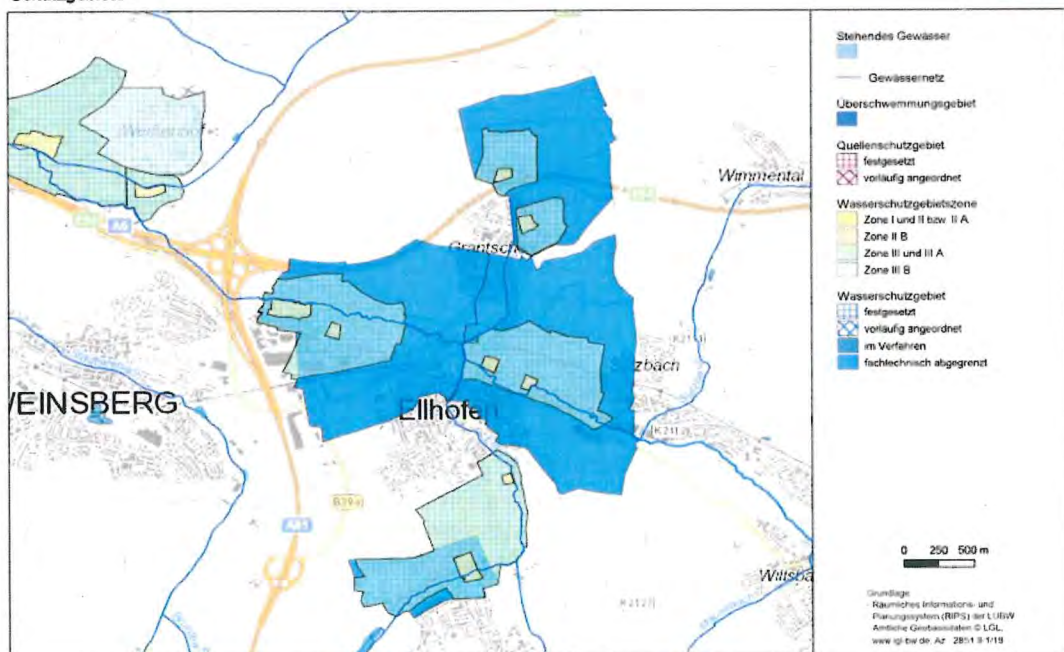
#### 3.3 Wasserschutzzone

Das Gebiet liegt teilweise in der weiteren Schutzzone III des abgegrenzten Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen der Stadt Weinsberg (Bohrbrunnen 1 und 2 Hoher Steg) und der Tiefenbrunnen I bis II Au der Gemeinde Ellhofen. Die Fassung Au wird derzeit nicht für die Trinkwasserversorgung, wohl aber für die Landwirtschaft genutzt. Die in der Rechtsverordnung vom 17.04.1990 enthaltenen Beschränkungen, insbesondere hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten, und Verbote sind zu beachten.

Des Weiteren befindet sich das Gebiet in einem fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet der Zone III. Eine Rechtsverordnung darüber liegt nicht vor. Dennoch ist die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes zu beachten. Hierbei ist insbesondere bei der Erstellung von Geothermieanlagen auf die Wasserfassungen zu achten. Erdwärmesonden dürfen in der Wasserschutzzone III eines fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes nur mit Wasser als Wärmeträgermaterial verwendet werden.

Schutzgebiete

LU:W





### 3.4 Boden- und Baudenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im südöstlichen Randbereich Teile des als archäologischer Prüffall ausgewiesenen „Mittelalterlichen und (früh)neuezeitlichen Ortsbereiches Ellhofen“ (2M). Archäologische Funde und Befunde sind in diesen Arealen prinzipiell nicht auszuschließen, grundsätzliche Bedenken seitens der archäologischen Denkmalpflege können jedoch auf Grund der wohl in jüngerer Zeit erfolgten Überprägung zurückgestellt werden.



Werden beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG.). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### 3.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

### 3.6 Abfallbeseitigung - Altlasten -

Altlasten sind keine bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

### 3.7 Naturschutz

Auf die Vorschriften des Artenschutzes (§§ 39 ff BNatSchG, geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) wird hingewiesen. Soweit Gehölze gerodet oder Bausubstanz abgebrochen werden soll, ist rechtzeitig vorher zu prüfen, ob gebäude- oder höhlenbewohnende Arten betroffen sind.

Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- und andere Schächte mit feinmaschigem, rostfreien Drahtgeflecht gegen Hineinfallen abzusichern (Maschenweite unter 0,5 cm).

Für die gesamte Beleuchtung des Gebietes, also alle Straßen-, Grundstücks- und Außenbeleuchtungen, einschließlich Werbeanlagen, sind zur Schonung nachtaktiver Insekten Natriumdampflampen oder vergleichbare LED-Lampen zu verwenden. Es sollten Lampenschirme verwendet werden, die kein Streulicht erzeugen.

### **3.8 Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 81 sowie der B 39 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung wird verwiesen. Folgende Werbeanlagen sind unzulässig: Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht (z. B. Himmelsstrahler), Werbeanlagen mit wechselndem Bildern und Effektbeleuchtung und mobile Werbeanlagen.

Außerdem sind keine Werbeanlagen zulässig, die mit Lichtsignalen der Bahnlinie verwechselt werden können.

### **3.9 Straßenbeleuchtung**

Haltevorrichtungen, Masten und Leitungen der Straßenbeleuchtung sind gemäß § 126 BauGB auf der privaten Grundstücksfläche zu dulden.

### **3.10 MAXIMALE HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

Überschreitet eine bauliche Anlage die Höhe von 30 m über Grund, können Belange der Landesverteidigung betroffen sein. Es ist dann eine Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzuholen.