



KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ELLHOFEN

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "AM SÜLBACHER RAIN"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 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.
- § 1 - 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.9.1977.
- § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Würt. vom 6.4.1984 in der Neufassung vom 20.6.1972 und der Änderung vom 21.8.1977 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 Platzeinschnitt als Höchstgrenze
 - 1.103 Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO) u. § 2 LBO
nach Platzeinschnitt 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 den überbaubaren Grundstücksflächen 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 Richtungsparallelen.

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 VERSORGENS-ANLAGEN

(§ 9 (1) Nr.12 BBauG)

- Transformationsstation -

1.8 PFLANZZWANG

(§ 9 (1) Nr.25 a BBauG)

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

1.9 GRÜNLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSANLAGE

(§ 9 (1) Nr.11 BBauG)

1.10 SICHTFLÄCHEN

(§ 9 (1) Nr.24 BBauG)

Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sich behindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung frei zu halten.

1.11 AUSFAHRTEN u. ZUFUHRNEN z. ANGRENZEN- DEN VERKEHRS- FLÄCHEN

(§ 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 Verkehrs- anlagen ergeben, werden durch den Ausbau der Verkehrs- anlagen ausgeglichen. Die Böschungflächen sind im Lageplan zum Be- bauungsplan einzutragen.

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 Farb- tönen, 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 III (14U) = 6,50 m
Z II = 8,00 m
Z III = 10,50 m
Ausnahme: 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 Leuchtreklamen Verbeanlagen errichtet werden. Im weiteren Bereich sind Leuchtreklamen nur zu- lässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber der Straße hervorgerufen wird.

3. HINWEIS

3.1 Oberflächennutzungsplan 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 "Sülbacher Rain" liegt im Bereich des landeseigenen Steinsalzfeld "Sülbacher 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.

LEGENDE

zum Bebauungsplan "SÜLBACHER RAIN"

FÜLLSCHEMA:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Voll- geschosse
GRZ	GRZ
Bauweise	Dachform

GE
Bauland, Gewerbegebiet
(§ 9 (1) BBauG u. § 8 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO in V. mit § 2 LBO)

- I = 14U
- II
- III (Bürogeb.)
- III (14U) Betriebsgeb.

Bauweise
(§ 9 (1) Nr.2 BBauG in V. mit § 22 BauNVO)
Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
(GRZ) (§ 19 BauNVO)
Geschäftszahl (Höchstgrenze)
(GFZ) (§ 20 BauNVO)

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

Offene Bauweise
Besondere (abweichende) Bauweise offen, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelängen

Baugrenze
(§ 23 (9) BauNVO)

Stellung der Gebäude
(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Gebäudelängsachsen wahlweise parallel zu den im Lageplan eingetragenen Richtungskreuzen

Dachform § 111 (1) Nr.1 LBO
geeignetes Dach: (Satteldach, vers. Satteldach, Sphäridach u. Pultdach)

Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr.11 BBauG)

Fahrbahnen
Landw./Weg / Fußweg / Radweg

Landw.W.

Landwirtschaftlicher Weg

festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen

Geländehöhen

Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage

(§ 9 (1) Nr.11 BBauG)

Begrenzungslinie der Verkehrsflächen

ohne Anschluß der Grundstücke an die Verkehrs- fläche
(§ 9 (1) Nr.11 BBauG)

Fläche für Versorgungsanlagen

(§ 9 (1) Nr.12 BBauG)

Transformationsstation

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

Zur Führung von Abwasser-, Wasser u. Regen - wasserleitungen bzw. Strom- und Postkabel

Pflanzzwang
(§ 9 (1) Nr.25 a BBauG)

Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Laubbäumen und Laubbäumen auszufüllen.

Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr.26 BBauG)

Böschungfläche durch den Ausbau der Verkehrs- anlagen bedingt

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 19 (5) BauNVO)

VERFAHRENSVERMERKE:

Als Entwurf

gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat auf- gestellt durch Beschluß vom 28.4.1984
ausgelegt vom 12.07.82 bis 26.04.82

Als Satzung

gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 22.11.1983 Niederschrift Nr. 72

Genehmigt

gemäß § 11 BBauG durch Erlass des Land- ratsamtes Heilbronn am 22. März 1984
Nr. 30/82-47

Öffentlich

ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeister- amt vom 23. März 1984

In Kraft getreten

gemäß § 12 BBauG am 23. März 1984
lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 12
vom 23.03.1984

Zur Urkunde

Bürgermeisteramt Ellhofen
M. Müller
Bürgermeister

Kreis Heilbronn
Gemeinde Ellhofen

Anl. 1

BEBAUUNGSPLAN „AM SÜLBACHER RAIN“

Bebauungsplan ausgearbeitet:
Blattigheim / Blas., 14.4.1981

ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u.
Bedenken lt. Gemeinderatsbeschluß
vom 25.5. 1982
Blattigheim / Blas., 25.5. 1982
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Anlagen

- Anlage 1 Lageplan M/1:500 m, Textteil u. Legende
- Anlage 2 a Erläuterung des Planentwurfs § 2 a (1) BBauG
- Anlage 2 b Begründung des Bebauplans § 9 (6) BBauG
- Anlage 3 Längsprofil "Str. A" (Sülbach Rain) u. "Str. B" M 1:500/100