



KREIS HEILBRONN
GEMEINDE ELLHOFEN

zum Bebauungsplan "1. ÄNDERUNG ABTSÄCKER III"

TEXTTEIL

A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind die §§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1950 (BGBL. I. S. 341) und § 111 der Landesverordnung für Baden-Württemberg vom 11.4. 1972 (Gesetzblatt S. 109) u. BauNVO.

B) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO) GE

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (Höchstgrenze)
(§§ 15-17 BauNVO) *frei*

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
(§ 18 BauNVO u. V. mit § 4 LBO)
nach Eintrag im Lageplan

1.2 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 1b BBauG u. V. mit § 22 (3) u. (4) BauNVO)
Abweichende Bauweise offen, ohne Beschränkung der Gebäudehöhe

1.3 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1c BBauG)

1.4 Pflanzgebot
(§ 9 (1) Nr. 1d BBauG)

1.5 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage § 9 (1) Nr. 3 BBauG im Sinne § 107 (2) Nr. 3 BBauG

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

1.7 Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit/Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) Nr. 1f BBauG)

1.8 Fläche für Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) Nr. 1g BBauG)

1.9 Zugänge zu Zufahrten zur K 2113
(§ 9 (1) Nr. 1h BBauG)

1.10 Sichtflächen
(§ 9 (1) Nr. 1i BBauG)

2. Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 9 (2) BBauG u. § 111 LBO)

2.1 Dachform
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) ohne Festsetzung

2.2 Dachneigung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) ohne Festsetzung

2.3 Dachdeckung
(§ 111 (1) Nr. 1 LBO) Die zur Dachdeckung verwendeten Materialien sind nur in dunklen, nicht glänzenden Farben zu glätten, sonst keine Festsetzungen.

2.4 Gebäudehöhen (Höchstgrenze) (§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

2.5 Äußere Gestaltung (§ 111 (1) LBO)

2.6 Werbeanlagen
(§ 17 LBO)

3. Hinweis

3.1 Oberflächenwasser der K 2113

3.2 Wasserschutzzone

Engst auf Grund Antrags des Wasserwirtschaftsamtes Heilbronn vom 13.12. 1975

3.3 Rückbau des Abwasserkanals im Bereich der Baufeldnordnächst "STR. B" und westlich des geplanten Regenüberlaufbeckens "RUB 1"

Bedingt durch die geplante Schwellenhöhe des RUB 1 ergibt sich für diesen Bereich eine Rückbauhöhe des Abwassers von 175,53 m ü. NN.

Bei Abwasseranschlüssen oder niedriger als 175,53 m ü. NN, ist zum Schutz vor Überflutungen der Einbau von Rückbauklappen erforderlich.

Blattgep./Biss., 6.5.77

Maßstab 1:500

Gezeichnet: Blättgep./Biss., 23.4. 1976/12.11. 1976

Für die Fertigung: Blättgep./Biss., 12.11. 1976

Anlagen

Anlage 1: Lageplan mit Textteil, Legende

Anlage 2: Begründung des Planentwurfs § 2 (3) BBauG

Anlage 3: Begründung des Bebauungsplans § 9 (3) BBauG

zum Bebauungsplan "1. ÄNDERUNG ABTSÄCKER III"

Bauart (Gewerbegebiet)
(§ 9 (1) Nr. 1b BBauG u. § 8 BauNVO) GE

Grundflächenzahl
(§ 15 BauNVO) max. z.B. 0,8

Geschossflächenzahl
(§ 20 BauNVO) max. z.B. 2,2

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
(§ 18 BauNVO u. V. mit § 4 LBO) III

4 Vollgeschosse bei Lager- und Produktionsgebäuden IV

5 Vollgeschosse bei Büro- und Verwaltungsgebäuden V

Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 1b BBauG u. V. mit § 22 (3) u. (4) BauNVO) *frei*

Abweichende Bauweise offen, ohne Beschränkung der Gebäudehöhe

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

Hauptachsen der Bauwerke

Pflanzgebot
(§ 9 (1) Nr. 1d BBauG)

Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage
(1.5 § 127 (2) Nr. 3 BBauG)

Fläche für Aufschüttungen u. Abgrabungen
(§ 9 (1) Nr. 1e BBauG)

Leitungsrecht
(§ 9 (1) Nr. 1f BBauG)

Abwasserleitungen

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

Fläche für Transformatorstation
(§ 9 (1) Nr. 1h BBauG)

Fläche für Abwasseranlagen
(Regenüberlaufbecken)

Begrenzungslinie der Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 1i BBauG)

Sichtflächen
(§ 9 (1) Nr. 1j BBauG)

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

Höhenlage der Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 1l BBauG)

Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 1m BBauG)

Wasserschutzzone
(§ 9 (1) Nr. 1n BBauG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (3) BBauG)

Verfahrensvermerke

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluss vom 20.11.76 und gemäß § 2 (3) lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 42 v. 8.12.76 vom 11.12.76, bis 11.1.77, öffentlich ausgestellt.

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 12.11.77, Niederschrift Nr. 64.

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlass des Landratsamtes Heilbronn vom 12.11.77, Nr. 11/77.

Öffentlich ausgesetzt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisterrat vom 15.10.77, Nr. 11/77.

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am 15.10.77, Nr. 11/77, lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 42 v. 8.12.76.

Zur Urkunde
Bürgermeister Ellhofen

Kreis Heilbronn
Gem. Ellhofen

Anl.1

BEBAUUNGSPLAN
"1. ÄNDERUNG-ABTSÄCKER III"
(Änderung des Beb. Planes "Abtsacker III")

Maßstab 1:500

Gezeichnet: Blättgep./Biss., 23.4. 1976/12.11. 1976

Für die Fertigung: Blättgep./Biss., 12.11. 1976

Anlagen

Anlage 1: Lageplan mit Textteil, Legende

Anlage 2: Begründung des Planentwurfs § 2 (3) BBauG

Anlage 3: Begründung des Bebauungsplans § 9 (3) BBauG