



Kreis Heilbronn
Gemeinde Ellhofen

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "WESTL. VERL. HEILBRONNER STRASSE"

- A. Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind §§ 2, u. 10 des Bundesbaugesetzes vom 29. Juni 1950 (BGBl. I, S. 341) und § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 11. 4. 1972 (Gesetzblatt S. 109).
- B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bestehende 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

- 1.1.1 Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet eingeschränkt
(§ 9 (4) BauNVO) **GE/e**
- 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16-17 (1) u. (8) BauNVO)
- | Zahl der Vollgeschosse Z | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschoßflächenzahl (GFZ) |
|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| 1,1 | 0,4 | 0,6 |
- 1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO in V. mit § 2 (4) LBO)
u. nach Eintrag im Lageplan
- 1.1.4 Bauweise
(§ 9 (1) 1b BBauG in V. mit § 22 (2) BauNVO)
1.21 Offene Bauweise
- 1.1.5 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) 1b BBauG)
Haupttrichtung der Bauwerke wie im Lageplan eingezeichnet.
- 1.1.6 Baugrundstück für Gemeinbedarf
(§ 9 (1) 1f BBauG (Ortsvermittlungsstelle der Bundespost))
- 1.1.7 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage
(im Sinne § 127 (2) Nr. 3 BBauG)
- 1.1.8 Zugänge und Zufahrten zum B. 39
(§ 9 (1) Nr. 3 BBauG)
- Die im Lageplan besonders bezeichneten Grundstücke haben keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zum B. 39
- 1.1.9 Fläche für Versorgungsanlagen (Transform. Station)
(§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)

Zahl der Vollgeschosse	2 Vollgeschosse
Zahl der Vollgeschosse	2 Vollgeschosse

Grundflächenzahl (Höchstwert)	(§ 19 BauNVO)
Grundflächenzahl (Höchstwert)	(§ 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (Höchstwert)	(§ 20 BauNVO)
Geschoßflächenzahl (Höchstwert)	(§ 20 BauNVO)

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

Offene Bauweise	
Offene Bauweise	

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

Dachform	(§ 111 (1) 1 LBO)
Dachform	(§ 111 (1) 1 LBO)

Flachdach	
Flachdach	

Baugrenze	(§ 23 (3) BauNVO)
Baugrenze	(§ 23 (3) BauNVO)

Projektierte Grundstücksgrenzen	
Projektierte Grundstücksgrenzen	

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

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

Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlagen	(i. S. v. § 127 (2) 3 BBauG)
Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlagen	(i. S. v. § 127 (2) 3 BBauG)

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

Begründung zur Änderung aufgrund Anregungen und Bedenken des Gewerbeaufsichtsamts	vom 24. 1. 1975
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.	
Gegen die, entsprechend dem genehmigten Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung, als Mischgebiet wurden vom Gewerbeaufsichtsamt "erhebliche Bedenken" erhoben.	

Nach Rücksprache mit dem Reg. Fräs. (H. E. T.) 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, wenn über eine Nutzung, die ausschließlich dem Wohnen dient, die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet entspricht auch dem Vorschlag des Gewerbeaufsichtsamts.	
Nach Rücksprache mit dem Reg. Fräs. (H. E. T.) 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, wenn über eine Nutzung, die ausschließlich dem Wohnen dient, die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet entspricht auch dem Vorschlag des Gewerbeaufsichtsamts.	

bet Z = II	max. 8,00
bet Z = II	max. 8,00

bet Z = II	max. 8,00
bet Z = II	max. 8,00

bet Z = II	max. 8,00
bet Z = II	max. 8,00

bet Z = II	max. 8,00
bet Z = II	max. 8,00

bet Z = II	max. 8,00
bet Z = II	max. 8,00

bet Z = II	max. 8,00
bet Z = II	max. 8,00

bet Z = II	max. 8,00
bet Z = II	max. 8,00

bet Z = II	max. 8,00
bet Z = II	max. 8,00

bet Z = II	max. 8,00
bet Z = II	max. 8,00

bet Z = II	max. 8,00
bet Z = II	max. 8,00

bet Z = II	max. 8,00
bet Z = II	max. 8,00

LEGENDE

zum Bebauungsplan "WESTL. VERL. HEILBRONNER STRASSE"

Bauland Gewerbegebiet eingeschränkt
(§ 9 (1) BBauG u. § 8 (4) BauNVO)

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

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

Höhenlage
(§ 9 (1) Ziff. 4 BBauG)

Zahl der Vollgeschosse
2 Vollgeschosse

Grundflächenzahl (Höchstwert)
(§ 19 BauNVO)

Geschoßflächenzahl (Höchstwert)
(§ 20 BauNVO)

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

Offene Bauweise

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

Dachform
(§ 111 (1) 1 LBO)

Flachdach

Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

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)

Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlagen
(i. S. v. § 127 (2) 3 BBauG)

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. Fräs. (H. E. T.) 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, wenn über eine Nutzung, die ausschließlich dem Wohnen dient, die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet entspricht auch dem Vorschlag des Gewerbeaufsichtsamts.

bet Z = II

max. 8,00

bet Z = II

max. 8,00

bet Z = II

max. 8,00

bet Z = II

max. 8,00

bet Z = II

max. 8,00

bet Z = II

max. 8,00

bet Z = II

max. 8,00

bet Z = II

max. 8,00

bet Z = II

max. 8,00

bet Z = II

max. 8,00

bet Z = II

max. 8,00

bet Z = II

max. 8,00

bet Z = II

max. 8,00

BEGRÜNDUNG

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

Öffentliches Interesse

Der genehmigte Flächennutzungsplan sieht, bedingt durch die Lage des Plangebietes, zwischen der Bahnlinie und der 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)

Ausbau der Straßen, Wege

Insgesamt

Als Entwurf gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 15. 7. 1975

Als Satzung gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 15. 7. 1975, Niederschrift Nr. 10/75

Genehmigt gemäß § 11 BBauG durch Erlaß des Landrates am 15. 7. 1975, Nr. 10/75

Öffentlich ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeistersamt vom 15. 7. 1975 bis 15. 8. 1975

In Kraft getreten gemäß § 12 BBauG am 15. 8. 1975

1. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10/75

Zur Urkunde Bürgermeisteramt Ellhofen

Bürgermeister

Kreis Heilbronn

Gemeinde Ellhofen

BEBAUUNGSPLAN

"WESTLICHE ERWEITERUNG-HEILBRONNER STRASSE"

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken des Gewerbeaufsichtsamts vom 24. 1. 1975

(Mischgebiet in eingeschränktem Gewerbegebiet)

Ellhofen, den 4. 2. 1975

Maßstab 1:500

Ergänzt aufgrund Anregung der SVS (Eintrag einer Transformationsstation)

Ellhofen, den 22. 3. 1974

Gefertigt: Ellhofen, 25. 7. 1973

ALFRED RAUSCHMAIER

BEZO. U. ORIENT. BEZ. INGENIEUR FÜR VERMESSUNGSTECHNIK

712 ELLHOFFEN

TANNENBERGSTR. 48 - TEL. 510 80

Für die Fertigung: Ellhofen, 25. 7. 1973

ALFRED RAUSCHMAIER

BEZO. U. ORIENT. BEZ. INGENIEUR FÜR VERMESSUNGSTECHNIK

712 ELLHOFFEN

TANNENBERGSTR. 48 - TEL. 510 80

Anlagen: Anlage 1

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