

Anlage 2

( a + b )

KREIS HEILBRONN  
GEMEINDE ELLHOFEN

ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DES PLANENTWURFS  
ZUM BEBAUUNGSPLAN

" GEWERBEGEBIET A U " § 2 a (6) BBauG / u. § 9 (8) BBauG )

Ergänzt aufgrund Anregungen  
u. Bedenken

( Ziff. 13 Begründ. )  
Bietigheim / Biss., 29.12.1980  
Ing. Büro A. RAUSCHMAIER

Aufgestellt:

Bietigheim/Biss., 17.12.1979  
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u.  
Bedenken ( Ziff. 12 Begründ. )

Bietigheim / Biss., 11.8.1980  
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

## 1. ÖFFENTLICHES INTERESSE

Mit dem Ausbau der Kreisstraße K 2113 verblieb zwischen der neuen Kreisstraße, der Grantschener Str. und der Bahnlinie, die in dem Geltungsbereich aufgenommene Fläche.

Die für die Landwirtschaft uninteressante Fläche soll als gewerbliche Fläche genutzt werden. Wegen der vorhandenen Emissionen scheidet eine Nutzung als Wohngebiet aus.

Eine sinnvolle Nutzung und Verwertung der Flächen liegt in öffentlichem Interesse.

## 2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die geplante Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet stimmt mit dem Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Weinsberg überein.

Der Flächennutzungsplan wurde im Dezember 1979 genehmigt.

## 3. EINFÜGUNG IN DIE ÖRTLICHE BAULEITPLANUNG

Die Flächen des Bebauungsplans grenzen im Süden an die Bahnlinie an, die auf einem ca. 5 m hohen Damm verläuft.

Im Osten an der Grantschener Str. sind bebaute Grundstücke, die als Mischgebiet einzustufen sind.

Im Norden verläuft die Kreisstraße, an diese grenzen landwirtschaftlich Grundstücke an. Im Westen verläuft die Bahnhofstraße, die daran angrenzende Bebauung ist ebenfalls als Mischgebiet einzustufen.

Gegenseitige Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

## 4. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Die früher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke liegen seit dem Ausbau der angrenzenden Kreisstraße brach.

Die vorhandene Wasserleitung, der Kanal und das Regenüberlaufbauwerk bleiben bestehen und sollen durch Leitungsrecht bzw. besonders ausgewiesene Fläche rechtlich gesichert werden.



## 5. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Mit Rücksicht auf die östlich und westlich angrenzende Nutzung, soll der Planbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet das einem Mischgebiet gleichkommt, nur mit der Ausnahme, daß Wohnungen nur im Zusammenhang mit einer gewerblichen Nutzung zulässig sind, ausgewiesen werden.

## 6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 6.1 Dachform / Dachneigung

Als Dachform sind in Anlehnung an die angrenzende Bebauung Satteldächer geplant.

Mit Rücksicht auf die absolute Gebäudehöhe soll die Dachneigung nur 15 - 20° betragen.

### 6.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nur dunkle Materialien, mit Ausnahme von schwarzem Material zulässig, ansonsten sind keine Festsetzungen vorgesehen.

## 7. ERSCHLIESSUNG / VERSORGUNG / ENTSORGUNG

### 7.1 Verkehr

Das Gewerbegebiet wird durch einen Anschluß an die Grantschener Straße erschlossen, weitere Anschlüsse sollen ausgeschlossen werden.

Die geplante Stichstraße berücksichtigt ein Wenden von Personenkraftwagen, auch sind 4 öffentliche Parkplätze für PKW's geplant.

### 7.2 Kanalisation

Die anfallenden Mischwasser können an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden und können auf der Gemeinschaftskläranlage gereinigt werden.

### 7.3 Wasserversorgung

Durch Anschluß an das bestehende Leitungsnetz kann die Baufläche versorgt werden.

### 7.4 Elektrizitätsversorgung

Die " Energie Versorgung Schwaben " (EVS) ist Versorgungsträger und kann die Versorgung übernehmen.

## 8. GRÜNFLÄCHEN / PFLANZGEBOT

Mit Rücksicht auf die Landschaft und der Absicht, die gewerbliche Nutzung harmonisch in die Landschaft einzubetten, soll im Norden gegen die Sulm das Baugebiet eingepflanzt werden.

## 9. BODENORDNUNG

Die Gemeinde beabsichtigt keine bodenordnende Maßnahme, sie wird jedoch private Initiativen unterstützen.

## 10. PLANUNGSSTATISTIK

Der Geltungsbereich umfaßt eine

Fläche von ca. 1,5 ha

davon sind :

öffentliche Flächen ca. 0,2 ha

gewerbliche Flächen ca. 1,3 ha

## 11. GESCHÄTZTE ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Straßenbau ca. DM 30.000.--

Kanal / Wasser ca. DM 10.000.--

Insgesamt geschätzt ca. DM 40.000.--



12. ERGÄNZUNG vom 11.8.1980 AUFGRUND ANREGUNGEN  
und BEDENKEN

12.1 Anregungen des Landratsamts, Heilbronn

Baurechtsamt v. 15.4.1980 Az. 30.612.21

12.11 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Neufassung der Einschränkung des Gewerbegebiets  
unter dem Gesichtspunkt der "Wahrung" der all-  
gemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebiets.

12.12 Garagen und überdachte Stellplätze

Ziff. 1.3 des Textteils

Die geplante Festsetzung bezüglich der zulässigen  
Länge der Grenzbebauung wurde gestrichen, beibehalten  
wurde, daß diese Anlagen nur auf der überbaubaren  
Grundstücksfläche zulässig sind.

12.2 Anregungen des Landratsamts, Heilbronn

Naturschutzbeauftragter vom 12.3.1980

Az. 30.612.21

Die textliche Formulierung des Pflanzgebots, Ziff. 1.8 des  
Textteils wurde entsprechend der Anregung ergänzt.  
Die gewünschte Erweiterung im Bereich des Parkplatzes wurde  
ebenfalls berücksichtigt.

12.3 Anregung des Straßenbauamts, Heilbronn

vom 28.2.1980 Az. 2/222 - K 2113

Der Anregung bezüglich der Lage der künftigen Eigentums-  
grenze wurde gefolgt. Der Lageplan ist entsprechend ergänzt  
(1 m Abstand zwischen Böschungsfuß der K 2113 und Grund-  
stücksgrenze).

12.4 Anregung des Landesdenkmalamts Bad.Württ.v. 22.2. 1980

Az II / Dr.Bi.

Im Bebauungsplan, Lageplan und Textteil, wird auf die vermutete Jungsteinzeitsiedlung hingewiesen.

Auf die Pflicht, 4 Wochen vor Beginn jeglicher Erdbewegungsarbeiten diese dem Landesdenkmalamt bekanntzugeben, wird im Textteil unter Ziff. 3.2 hingewiesen.

12.5 Landesbergamt Baden-Württ. v.6.3.1980

Az 5204 Ellhofen

Im Lageplan und im Textteil wird auf das anstehende Stein - salzfeld " Sülzbacher Grubenfeld II " und die im Falle des Abbaus eventuell auftretenden Emmissionen hingewiesen.

13. Ergänzung vom 29.12.1980 aufgrund Anregungen u. Bedenken

13.1 Anregung des Landratsamtes Heilbronn - Baurechtsamt  
vom 24.11.1980 Az. 30/612.21

13.11 Die Begründung wurde bezüglich Genehmigungsdatums des Flächennutzungsplans ergänzt ( Ziff. 2 ).

13.12 Ziff. 1.101 die Rechtsgrundlage wurde entsprechend der Anregung richtiggestellt.  
Anstatt § 1 (4) BauNVO wurde § 1 (5) BauNVO angegeben.

13.13 Ziff. 1.3 Garagen die Rechtsgrundlage wurde ergänzt und anstatt § 9 (1) Nr. 4 BBauG u. § 19 BauNVO als Rechtsgrundlage § 23 (5) BauNVO eingetragen.

13.2 Anregungen der Deutschen Bundesbahn

vom 29.10.1980 Az : DI/06.10.80.24 Lwb.

Der Anregung wurde stattgegeben, ein entsprechendes Hinweis wurde in dem Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.  
( Ziff. 3.4 ).