



KREIS HEILBRONN
GEMEINDE EILHOFEN

TEXTTEIL

zum Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET - AU"

A) RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 2,9 u. 10 des Bundesbaugesetz (BBauG) v. 23.6.1950 in der Fassung v. 18.6.1976 und der Änderung v. 6.7.1979
 - §§ 1 - 23 Bauordnungsverordnung (BauVO) v. 15.9.1977
 - § 111 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg v. 5.4.1994 in der Fassung v. 20.6.1972 und der Änderung v. 21.6.1977 u. 12.2.80
- B) Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bestehende planungs- und baurechtlichen Festsetzungen sowie bauplanrechtlichen Vorschriften der Gemeinde werden aufgehoben.

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Bauliche Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

1.10 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

Gewerbegebiet / eingeschränkt

(GE/e § 8 BauVO i.V.m. § 1 (5) BauVO)

zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze u. öffentliche Betriebsflächen, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Störungen zur Folge haben können.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- u. Betriebschaffspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.100 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

nach Planeneinschrieb

1.2 BAUWEISE

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

Offene Bauweise

1.3 Garagen (eingeschossig) u. überdachte Stellplätze

(§ 23 (5) BauVO)

sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Nebenanlagen

(§ 14 (1) BauVO)

sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

1.6 Fläche für Versorgungsanlagen

(Abwasseranlagen)

(§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

1.7 Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

(im Sinne § 127 (2) Nr. 3 BBauG)

1.8 Pflanzgebot

(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen u. Laubsträuchern dicht zu bepflanzen.

Im Abstand von max. 20 m ist mindestens ein hochwachsender Laubbaum, oder eine hochwachsende Baumgruppe anzupflanzen.

Die Zwischenflächen sind mit Laubsträuchern auszufüllen.

1.9 Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

Die angegebenen Sichtflächen sind von jeder sich behindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung und Einfriedigung freizuhalten.

1.10 Zugänge und Zufahrten zu angrenzenden Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Aus den im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke sind keine unmittelbaren Zugänge, Zufahrten und Ausfahrten zu angrenzenden Verkehrsflächen zugelassen.

1.11 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

zugunsten der Gemeinde Ellhofen bzw. des Versorgungsträgers zur Führung von Wasser- und Abwasserleitungen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 111 LBO

Örtliche Bauvorschriften

2.1 Dachform

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

Satteldach

2.2 Dachneigung

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

15 - 20°

2.3 Dachdeckung

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

zur Dachdeckung sind nur Materialien in dunklen Farbtönen, mit Ausnahme von schwarzem und reflektierendem Material zulässig.

2.4 Gebäuhöhen

(§ 111 (1) Nr. 8 LBO)

bezogen auf die Festlage im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraums

Z II 8,00 m

2.5 Werbeanlagen

(§ 17 LBO)

Innenhalb eines Streifens von 40 m Länge der K 21/3 gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen keine von der Straße aus sichtbaren Werbeanlagen, in einer Entfernung bis zu 20 m von der Kreisstraße auch keine unbetonten Werbeanlagen errichtet werden. Im weiteren Bereich sind Werbeanlagen nur zulässig, wenn keine Blendwirkung gegenüber der Straße hervorgerufen wird.

3. HINWEIS

3.1 Oberflächenwasser der K 21/3

Durch Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs darf der Abfluß des Oberflächenwassers der Kreisstraße nicht verändert werden. Falls durch Aufbauten u. Veränderungen an bestehenden Straßenhöhen oder sonstigen Wasserabflüssen erforderlich werden, gehen die Kosten zu Lasten der Gemeinde Ellhofen.

3.2 Bodendenkmalfolge

Im Bereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Au" liegt eine Siedlung der Jungsteinzeit. Vor jeglichen Erdarbeiten ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg mindestens 4 Wochen vor Beginn dieser Arbeiten zu benachrichtigen, um archäologische Ausgrabungen vornehmen zu können.

3.3 Steinatzfelder

Das Planungsgebiet "Gewerbegebiet Au" liegt im Bereich des landesweiten Steinatzfelds "Süßbacher Grabenfeld II". Im Falle einer zukünftigen Steinatzfeldgewinnung in dem Feld werden an der Tagesoberfläche schwache Sprengnarben und leichte Bodenschwörungen wahrzunehmen sein. Nach den im Raum Heilbronn-Kochendorf bei den dort betriebenen Steinatzfeldarbeiten vor- genannten Messungen liegen diese Schwörungen außerhalb des kritischen Bereichs und sind für Häuser in normaler Bauausführung unbedenklich.

3.4 Hinweis

Durch die spätere Überbauung des eingeschränkten Gewerbegebietes "Au" (GE/e) dürfen der Deutschen Bundesbahn keinerlei Verpflichtungen entstehen. Auf das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) v. 15.3.1974 wird verwiesen.

LEGENDE

zum Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET - AU"

Bauland, Gewerbegebiet eingeschränkt

(§ 9 (1) BBauG u. § 8 BauVO i.V.m. § 1 (5) BauVO)

Zahl der Vollgeschosse

(§ 18 BauVO in V. mit § 2 LBO)

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise

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

Offene Bauweise

Grundflächenzahl

(GRZ) (§ 19 BauVO)

Höchstgrenze

Geschossflächenzahl

(GFZ) (§ 20 BauVO)

Höchstgrenze

Baugrenze

(§ 23 (3) BauVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Fahrbahnen

Gehwege

Öffentliche Parkplätze

festzusetzende Höhen der Verkehrsflächen

Geländehöhen

Grünfläche als Bestandteil der Verkehrsanlage

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

(i.V.m. § 127 (2) Nr. 3 BBauG)

Sichtflächen

(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)

Benennungslinie der Verkehrsflächen

ohne Anschlag der Grundstücke an die Verkehrsfläche

(§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)

Fläche für Versorgungsanlagen

(§ 9 (1) Nr. 12 BBauG)

Abwasseranlage (RÜ)

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)

Zur Führung von Abwasser- Wasserleitungen

Pflanzgebot

(§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

Die im Lageplan besonders gekennzeichneten Flächen sind mit einheimischen Laubbäumen u. Laubsträuchern zu bepflanzen.

Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

Langachsen bzw. Firstrichtung der Gebäude

wahlweise parallel zu den senkrecht zueinander stehenden Richtungspfeilen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 (7) BBauG)

NUTZUNGSSCHABLONE (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung

GRZ

GFZ

Bauweise

Dachform/Dachneigung

Böschung oben

Böschung unten

bestehende Böschung

NUTZUNGSSCHABLONE (Füllschema)

Art der baulichen Nutzung

GRZ

GFZ

Bauweise

Dachf./Dachn.

Böschung oben

Böschung unten

bestehende Böschung

VERFAHRENSVERMERKE

Als Entwurf

gemäß § 2 (1) BBauG vom Gemeinderat aufgestellt durch Beschluß vom 29.01.1980 ausgelegt vom 20.10.1980 bis 21.11.1980

Als Satzung

gemäß § 10 BBauG vom Gemeinderat beschlossen am 03.02.1981, Niederschrift Nr. 5.16

Genehmigt

gemäß § 11 BBauG durch Erlass des Landratsamtes Heilbronn am 08.05.1981 Nr. 30/612.21

Öffentlich

ausgelegt gemäß § 12 BBauG im Bürgermeisteramt vom 22.05.1981

In Kraft getreten

gemäß § 12 BBauG am 22.05.1981 lt. Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 21 vom 22.05.1981

Zur Urkunde

Bürgermeisteramt Ellhofen

Kreis Heilbronn
Gemeinde Ellhofen

Anl. 1

BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET-AU“

Ergänzt aufgrund Aufträgen der Genehmigung des Landratsamtes Heilbronn vom 8. Mai 1981

Blattheim / Biss., 3.9.1981
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Bebauungsplan ausgearbeitet:
Blattheim/Biss., 17.12.1979
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken:
Blattheim / Biss., 11.8.1980
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken:
Tsch. Ziff. 1.101, 1.3 u. 3.4, Begründ. Ziff. 13
Blattheim / Biss., 29.12.1980
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken:
Tsch. Ziff. 1.101, 1.3 u. 3.4, Begründ. Ziff. 13
Blattheim / Biss., 29.12.1980
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken:
Tsch. Ziff. 1.101, 1.3 u. 3.4, Begründ. Ziff. 13
Blattheim / Biss., 29.12.1980
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken:
Tsch. Ziff. 1.101, 1.3 u. 3.4, Begründ. Ziff. 13
Blattheim / Biss., 29.12.1980
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken:
Tsch. Ziff. 1.101, 1.3 u. 3.4, Begründ. Ziff. 13
Blattheim / Biss., 29.12.1980
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken:
Tsch. Ziff. 1.101, 1.3 u. 3.4, Begründ. Ziff. 13
Blattheim / Biss., 29.12.1980
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken:
Tsch. Ziff. 1.101, 1.3 u. 3.4, Begründ. Ziff. 13
Blattheim / Biss., 29.12.1980
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER

Ergänzt aufgrund Anregungen u. Bedenken:
Tsch. Ziff. 1.101, 1.3 u. 3.4, Begründ. Ziff. 13
Blattheim / Biss., 29.12.1980
ING. BÜRO A. RAUSCHMAIER