

## TEXTTEIL

### zum Bebauungsplan "ABTSÄCKER III"

A) Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind die §§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) und § 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 11. April 1972 (Gesetzblatt S. 109)

B) Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet  
(§ 8 (4) BauNVO) G E

Sondergebiet  
(§ 11 (3) BauNVO) S O  
zulässig sind Einkaufszentren,  
Verbrauchermärkte für die über-  
gemeindliche Versorgung

1.12 Maß der baulichen Nutzung  
(§§ 16 -- 17 BauNVO)  
nach Eintrag im Lageplan

1.13 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)  
i.V. mit § 2 (4) LBO

GE nach Eintrag im Lageplan

SO Vollgeschosse ohne Festsetzung,  
jedoch max. Gebäudehöhe 16 m,  
ausgenommen sind einzelne Bau-  
teile wie Kamine, Silos, Aufzug-  
bauwerke und ähnliches.

1.2 Bauweise

(§ 9 (1) Ziff. 1b BBauG i.V. mit § 22 (2) u. (4) BauNVO)

Besondere (abweichende) Bauweise. Innerhalb b  
der Betriebsgrundstücke keine Festsetzungen,  
zu den Nachbargrundstücken sind jedoch die  
Abstände entsprechend der offenen Bauweise  
einzuhalten. Eine max. Gebäudelänge ist nicht  
festgesetzt.

1.3 Pflanzbindung

(§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzfläche  
ist mit Sträuchern und hochwachsenden Bäumen  
dicht zu bepflanzen und zu unterhalten.

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 (1) Nr. 5 BBauG)

Transformatorstation

1.5 Zufahrten zur K 383

(§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

die im Lageplan besonders gekennzeichneten  
Grundstücke haben keine unmittelbaren Zufahrten  
zur Kreisstraße 383.

1.6 Sichtflächen

Das angegebene Sichtfeld ist von jeder sichtbe-  
hindernden Bebauung, Bepflanzung, Benützung,  
und Einfriedigung freizuhalten.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

(§ 111 LBO u. § 4 GO)

Örtliche Vorschriften

2.1 Dachform

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

ohne Festsetzung

2.2 Dachneigung

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

" "

2.3 Dachdeckung

(§ 111 (1) Nr. 1 LBO)

die zur Deckung verwendeten  
Materialien sind nur in  
dunklen Farbtönen zugelassen;  
sonst keine Festsetzung

2.4 Äußere Gestaltung

(§ 111 (1) LBO)

Baukörper ab 60 m Länge sind durch  
geeignete baugestalterische Mittel  
(Form, Material u. Farbe) in ihrer  
Längsentwicklung zu gliedern.

2.5 Werbeanlagen

(§ 17 LBO)

Innerhalb des 40 m Streifens längs der K 383, gemessen vom  
äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen keine von der  
Straße aus sichtbaren Leuchtreklamen in einer Entfernung bis  
zu 20 m von der Kreisstraße auch keine unbeleuchteten Werbe-  
anlagen erstellt werden.

Im weiteren Bereich sind Leuchtreklamen nur zulässig, wenn  
keine Blendwirkung gegenüber der Straße hervorgerufen wird.

3. Hinweis

3.1 Oberflächenwasser der K 383

Durch Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs darf der Abfluß  
des Oberflächenwassers der Kreisstraße 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 Wasserschutzzone

Die Nutzung ist den geltenden Festsetzungen der Wasserrechts-  
behörde unterworfen.